

ALLEGATO A

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2018

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2018

	PREVENTIVO 2018	CONSUNTIVO 2018	CONSUNTIVO 2017
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO			
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
ancora da richiamare	€		€
richiamati	€		€
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)	€	€ -	€ -
B) IMMOBILIZZAZIONI:			
I° immobilizzazioni immateriali:			
1) costi d'impianto e di ampliamento	€		€
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	€		€
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	€	18.086	€ 24.119
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€		€
5) avviamento	€		€
6) immobilizzazioni in corso e acconti	€		€
7) altre	€	2.158.791	€ 2.305.858
totale I°	€	<u>2.176.877</u>	<u>€ 2.329.977</u>
II° immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	€	237.359.470	€ 229.013.084
2) impianti e macchinario	€		€
3) attrezzature industriali e commerciali	€		€
4) altri beni	€	82.260	€ 124.361
5) immobilizzazioni in corso e acconti	€	4.966.989	€ 10.091.070
totale II°	€	<u>242.408.719</u>	<u>€ 239.228.515</u>
III° immobilizzazioni finanziarie			
1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate	€		€
b) imprese collegate	€		€
c) altre imprese	€		€
totale III°	€	<u>-</u>	<u>€ -</u>
2) crediti:			
a) verso imprese controllate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale a)	€	<u>-</u>	<u>€ -</u>
b) verso imprese collegate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale b)	€	<u>-</u>	<u>€ -</u>
c) verso imprese controllanti:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale c)	€	<u>-</u>	<u>€ -</u>
d) verso altri:			
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€ -
esigibili entro 12 mesi	€	2.541.726	€ 1.526.045
totale d)	€	<u>2.541.726</u>	<u>€ 1.526.045</u>
3) altri titoli	€	4.529.764	€ 6.920.519
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		€
totale III°	€	<u>7.071.490</u>	<u>€ 8.446.564</u>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	€	<u>251.657.086</u>	<u>€ 250.005.056</u>
C) ATTIVO CIRCOLANTE			

	PREVENTIVO 2018	CONSUNTIVO 2018	CONSUNTIVO 2017
I° Rimanenze:			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	€	6.479	€ 7.031
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	€		€
3) lavori in corso su ordinazione	€		€
4) prodotti finiti e merci	€		€
5) acconti	€		€
totale I°	€	<u>6.479</u>	€ <u>7.031</u>
II° Crediti:			
1) verso clienti:			
esigibili entro 12 mesi	€	4.231.281	€ 3.736.526
esigibili oltre 12 mesi	€	2.974.543	€ 3.341.330
totale 1)	€	<u>7.205.824</u>	€ <u>7.077.856</u>
2) verso imprese controllate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 2)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
3) verso imprese collegate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 3)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
4) verso controllanti:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 4)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
4 bis) crediti tributari	€	192.743	€ 235.031
totale 4bis)	€	<u>192.743</u>	€ <u>235.031</u>
4 ter) imposte anticipate	€		€
totale 4ter)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
5) verso altri			
esigibili entro 12 mesi	€	7.508.180	€ 6.635.663
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 5)	€	<u>7.508.180</u>	€ <u>6.635.663</u>
totale II°	€	<u>14.906.747</u>	€ <u>13.948.550</u>
III° Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:			
1) partecipazioni in imprese controllate	€		€
2) partecipazioni in imprese collegate	€		€
3) altre partecipazioni	€		€
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		€
5) altri titoli	€		€
totale III°	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
IV° Disponibilità liquide:			
1) depositi bancari e postali	€	2.846.646	€ 2.553.445
2) assegni	€		€
3) danaro e valori in cassa	€	982	€ 716
totale IV°	€	<u>2.847.628</u>	€ <u>2.554.161</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C)	€	<u>17.760.854</u>	€ <u>16.509.742</u>
D) RATEI E RISCONTI			
ratei e risconti attivi	€	60.225	€ 23.457
disaggio su prestiti	€		€

	PREVENTIVO 2018	CONSUNTIVO 2018	CONSUNTIVO 2017
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€ 505.000	€ 471.051	€ 508.949
5) altri ricavi e proventi:			
ricavi da gestioni accessorie	€	€	€
proventi diversi	€ 331.314	€ 378.545	€ 432.966
plusvalenze da alienazione immob.diverse	€	€	€
contributi regionali e statali in conto capitale	€	€	€
contributi in conto esercizio	€ 2.530.000	€ 2.668.570	€ 2.533.140
proventi per gestione alloggi comunali	€	€	€
rimborsi spese	€ 196.542	€ 301.317	€ 203.597
plusvalenze diverse	€ 40.040	€ 440.941	€ 131.850
plusvalenze da alienazione immobilizzazioni materiali	€ 100.000	€ 0	€ 407.847
totale 5) €	€ 3.197.896	€ 3.789.373	€ 3.709.400
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A) L.	€ 14.891.854	€ 15.870.744	€ 15.328.370
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:			
materie prime	€	€	€
materie sussidiarie	€	€	€
materiali di consumo	€ 153.772	€ 156.924	€ 156.510
merci	€	€	€
totale 6) €	€ 153.772	€ 156.924	€ 156.510
7) per servizi:	€ 4.390.568	€ 4.101.640	€ 4.458.669
8) per godimento di beni di terzi:			
affitti passivi	€	€	€
canoni leasing	€ 20.049	€ 20.049	€ 20.049
diritti di licenza e brevetti	€	€	€
totale 8) €	€ 20.049	€ 20.049	€ 20.049
9) per il personale:			
a) salari e stipendi	€ 3.767.000	€ 3.574.608	€ 3.571.678
b) oneri sociali	€ 1.094.420	€ 1.009.574	€ 994.847
c) trattamento di fine rapporto	€ 264.000	€ 249.224	€ 249.778
d) trattamento di quiescenza e simili	€	€	€
e) altri costi	€ 214.435	€ 203.946	€ 203.237
totale 9) €	€ 5.339.855	€ 5.037.352	€ 5.019.540
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 330.000	€ 313.156	€ 334.151
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 2.191.500	€ 2.142.824	€ 2.072.804
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€	€	€
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 160.000	€ 165.000	€ 100.000
totale 10) €	€ 2.681.500	€ 2.620.980	€ 2.506.955
11) variazioni delle rimanenze:			
di materie prime	€	€	€
di materie sussidiarie	€	€	€
di materiali di consumo	€ 4.000	€ 552	€ 118
di merci	€	€	€
totale 11) €	€ 4.000	€ 552	€ 118
12) accantonamenti per rischi	€	€ 225.523	€ 450.000
13) altri accantonamenti	€ 214.594	€ 1.700.000	€ 950.000
14) oneri diversi di gestione	€ 1.331.356	€ 1.500.206	€ 1.314.048
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B) €	€ 14.135.694	€ 15.363.226	€ 14.875.889
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) €	€ 756.160	€ 507.518	€ 452.481
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione:			
in imprese controllate	€	€	€
in imprese collegate	€	€	€

9) per il personale:

a) salari e stipendi	3.571.678	3.574.608	(2.930)
b) oneri sociali	994.847	1.009.574	(14.728)
c) trattamento di fine rapporto	249.778	249.224	554
d) trattamento di quiescenza e simili			0
e) altri costi	203.237	203.946	(710)
totale 9)	5.019.540	5.037.352	(17.813)

10) ammortamenti e svalutazioni:

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	334.151	313.156	20.995
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.072.804	2.142.824	(70.020)
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni			0
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	100.000	165.000	(65.000)
totale 10)	2.506.955	2.620.980	(114.025)

11) variazioni delle rimanenze:

a) variazioni rimanenze materiali di consumo	118	552	(434)
totale 11)	118	552	(434)

12) accantonamenti per rischi

a) accantonamento per rischi	450.000	169.593	0
totale 12)	450.000	169.593	280.407

13) altri accantonamenti

a) altri accantonamenti	950.000	1.700.000	(750.000)
totale 13)	950.000	1.700.000	(750.000)

14) oneri diversi di gestione

a) imu e tasi	89.806	110.822	(21.016)
b) altre imposte indirette	847.952	960.308	(112.356)
c) oneri diversi	233.968	192.884	41.084
d) minusvalenze varie	142.322	236.192	(93.870)
totale 14)	1.314.048	1.500.206	(186.158)

TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B) 14.875.889 15.307.296 (431.407)

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) 452.481 563.448 (110.967)

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

15) proventi da partecipazione:

a) in imprese controllate			0
b) in imprese collegate			0
c) in altre imprese controllanti			0
d) in altre imprese			0
totale 15)	0	0	0

16) altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:			0
b) da titoli iscritti nelle immob. che non costituiscono partecipazioni			0
c) da titoli iscritti nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni			0
d) proventi diversi dai precedenti:	321.422	211.153	110.269
totale 16)	321.422	211.153	110.269

17) interessi e altri oneri finanziari:

a) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese controllate			0
b) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese collegate			0
c) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società controllanti			0
d) interessi passivi e oneri finanziari diversi	175.265	155.698	19.567
totale 17)	175.265	155.698	19.567

17bis) utili e perdite su cambi

totale 17 bis)	0	0	0
-----------------------	----------	----------	----------

TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17 +/- 17 bis) 146.157 55.455 90.702

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18) rivalutazioni:

a) di partecipazioni			0
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni			0
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni			0
d) strumenti finanziari derivati			0
	<i>totale 18)</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

19) svalutazioni:

a) di partecipazioni			0
b) di immob.finanziarie che non costituiscono partecipazioni			0
c) di titoli nell'attivo circ.che non costituiscono partecipazioni			0
d) strumenti finanziari derivati			0
	<i>totale 19)</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D) 0 0 0**RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D) 598.638 618.903 (20.264)**

20) imposte sul reddito dell'esercizio

a) imposte correnti	676.592	621.566	55.026
b) imposte differite	-120.037	-61.158	(58.879)
c) imposte anticipate	23	-	23
	<i>totale 21)</i>	<u>556.578</u>	<u>560.408</u>

21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO 42.060 58.495 (16.435)

ALLEGATO B

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

NOTA INTEGRATIVA

ANNO 2018

RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA – NOTA INTEGRATIVA

ALLO STATO PATRIMONIALE ED AL CONTO ECONOMICO 2018

(BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO - PATRIMONIALE)

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Per quanto riguarda la prima applicazione del criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione dei crediti e debiti, secondo le disposizioni dell'art. 12 comma 2 del d.lgs. 139/2015 possono non essere applicati alle poste iscritte in bilancio antecedente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2018. Nella normalità dei casi si tratta dei crediti e debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2018. E' data perciò facoltà alla società di applicare il costo ammortizzato esclusivamente ai crediti e debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2018 e dell'esercizio della facoltà occorre farne menzione in nota integrativa.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.
La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Con riferimento allo schema afferente allo Stato Patrimoniale ed al Conto Economico allegato sub B alla delibera di approvazione del Conto Consuntivo per l'esercizio 2018 si espone quanto segue:

STATO PATRIMONIALE

Il prospetto sottostante espone sinteticamente le variazioni intervenute nella situazione patrimoniale dell'Ente rispetto al precedente esercizio. I valori delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono espressi al netto degli ammortamenti complessivi computati.

	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Variazioni in +	Variazioni in -
ATTIVO				
Imm. immateriali	2.176.877	2.329.977		153.100
Imm. materiali - Aree	18.564	18.564	-	
Imm. materiali - Stabili	237.340.906	228.994.520	8.346.386	
Imm. materiali - Mobilio	82.260	124.361		42.101
Imm. materiali - Costruzioni	4.966.989	10.091.070		5.124.081
Imm. finanziarie	7.071.490	8.446.564		1.375.074
Rimanenze	6.479	7.031		552
Crediti	14.906.747	13.948.550	958.197	
Finanziari	2.847.628	2.554.161	293.467	
Ratei attivi	60.225	23.457	36.768	
Totali	269.478.165	266.538.255	9.634.818	6.694.908
PASSIVO E NETTO				
Capitale e netto	208.482.128	203.087.092	5.395.036	
Utili portati a nuovo	6.772.001	6.729.941	42.060	
Utile/Perdita d'esercizio	58.495	42.060	16.435	
Fondi per rischi ed oneri	3.991.649	4.331.542		339.893
Fondo TFR	880.150	1.075.433		195.283
Debiti	49.273.843	51.251.057		1.977.214
Ratei passivi	19.899	21.130		1.231
Totali	269.478.165	266.538.255	5.453.531	2.513.621

ATTIVO

B) I° - Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono ad attività aventi comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo di bilancio al netto dei relativi ammortamenti.

I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima essi producano utilità. Si precisa che i beni immateriali non sono stati oggetto, né nel passato, né nell'esercizio chiuso al 31.12.2018, di rivalutazioni o svalutazioni.

B) I° 3) - Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno

La voce evidenzia i " costi pluriennali" per l'acquisizione di software applicativi e loro integrazioni soggetti ad ammortamento diretto, come di seguito esposto:

saldo iniziale (acquisti € 1.335.917 - ammortizzato € 1.311.798)	€	24.119
incrementi dell'esercizio	€	15.391
quota ammortamento 1/3 a dedurre	€ -	21.424
	€	18.086

L'incremento dell'esercizio deriva principalmente dall'acquisto di licenze Microsoft e da attività per l'interfaccia del software tecnico-amministrativo PBM con il software contabile SAP, per le parti non coperte dalla convenzione regionale e l'acquisto dell'aggiornamento della licenza Zucchetti per la gestione del personale.

Infine, si ricorda che l'azienda, a partire dall'esercizio 2010, ha modificato il criterio di imputazione dell'Iva indetraibile, relativa all'acquisto di beni ammortizzabili, adottando il criterio, previsto dai principi contabili, di imputare al costo di acquisto dei beni, anziché nei costi compresi nel gruppo B.14 "oneri diversi di gestione", la quota di Iva non detratta, quale "onere accessorio" del costo di acquisto. L'effetto riferibile alla voce in esame ammonta a 2.425 euro. Il criterio di valutazione è quello del costo storico indicato al netto degli ammortamenti dell'esercizio.

B) I° 7) - Altre

La voce accoglie i costi sostenuti dall'Ente negli esercizi precedenti per l'adeguamento, alla normativa in materia di impianti e delle canne fumarie all'interno di stabili di proprietà dei Comuni e ex - Stato, passati in proprietà nel 2001 all'azienda, e quelli per i lavori di riatto degli alloggi di proprietà comunale che l'Azienda gestisce in base alle convenzioni sottoscritte con i singoli comuni.

La voce presentava un saldo iniziale di Euro 2.305.858 (valore lordo € 5.596.106 - ammortamento € 3.290.248); nel corso dell'esercizio 2018 ha subito un incremento di Euro 144.665 in quanto sono stati completati alcuni lavori eseguiti su alloggi di proprietà di comunale (Udine via Chisimaio, Udine via Valsaisera 1-3 e Aquileia Piazza Capitolo 1-3).

L'ammortamento dei costi sostenuti su beni di proprietà di terzi è parametrato ad una durata utile di detti lavori di 15 anni, mentre in precedenza l'ammortamento veniva contabilizzato con

una percentuale fissa del 3% annuo. Nell'esercizio in cui è stato effettuato il cambio di metodo sono stati computati i relativi conguagli degli ammortamenti alla durata prevista.

Il valore lordo della voce al 31.12.2018 ammonta a Euro 5.740.771 ed è stato ammortizzato nel corso dell'esercizio per Euro 291.732; il valore, al netto del fondo ammortamento (che ammonta al 31.12.2018 ad Euro 3.581.980) è pari a Euro 2.158.791.

L'iscrizione delle immobilizzazioni immateriali è avvenuta previa verifica e consenso del Collegio Sindacale.

B) II° - Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, maggiorato dei costi accessori di diretta imputazione e delle eventuali spese incrementative, e sono esposte nell'attivo del bilancio al netto dei relativi fondi ammortamento. Gli ammortamenti sono stati computati sulla base delle residue possibilità di utilizzazione dei cespiti cui si riferiscono, in conformità alla disposizione contenuta nell'art. 2426 comma 1 numero 2 del Codice Civile. Per quanto riguarda l'ammortamento dei fabbricati si rinvia per il commento ai successivi paragrafi.

Si precisa che i beni materiali non sono stati oggetto nell'esercizio 2018 di rivalutazioni o svalutazioni.

B) II° 1) - Terreni e fabbricati

La voce ammonta a Euro 237.359.470 (di cui Euro 24.948.470 gravati da ipoteche) iscritta al costo d'acquisto o di produzione (Euro 289.286.705 con un incremento di Euro 10.429.192 rispetto all'esercizio precedente) ridotto dalle quote di ammortamento imputate (Euro 51.927.235), calcolate sistematicamente in funzione della residua possibilità di utilizzo.

Si procede all'analisi delle poste che compongono la voce:

- Aree: la voce ammonta al 31 dicembre 2018 a Euro 18.564 e non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio 2018;

- Stabili: la voce, al lordo dei fondi ammortamento, ammonta ad Euro 289.268.141 ed ha subito un incremento, di Euro 10.429.192 che trae origine dai seguenti movimenti:

saldo iniziale	€	278.838.949
variazioni in aumento	€	10.429.192
variazioni in diminuzione	€	-
	€	<u>289.268.141</u>

L'aumento è determinato, per Euro 8.203.617, dal passaggio alla voce Stabili dei lavori incrementativi eseguiti sui seguenti fabbricati, la cui utilizzazione ha avuto inizio nel corso dell'esercizio 2018, a seguito dell'avvenuta conclusione degli stessi :

◇ Palazzolo dello Stella via Polesan 30-32	16 alloggi	Euro	2.325.791
◇ Palmanova via S. Giustina	50 alloggi	Euro	5.877.826

Inoltre, sono state capitalizzate spese incrementative a seguito di lavori di manutenzione straordinaria completati nel corso del 2018 su fabbricati ed alloggi di proprietà, per complessivi Euro 2.225.575. Tali lavori si riferiscono sia all'adeguamento impiantistico degli alloggi, sia a lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia sul patrimonio più obsoleto di proprietà dell'Azienda.

Inoltre, nel corso dell'esercizio ora in esame sono stati riacquistati alloggi in fabbricati di proprietà dell'Azienda per Euro 41.277.

Durante l'esercizio ora in analisi non ci sono state variazioni in diminuzione in quanto non ci sono stati alloggi ceduti.

Con riferimento agli stabili il fondo ammortamento risulta così composto:

Situazione al 31 dicembre 2017	€	49.844.428
Fondo ammortamento ordinario		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	1.268.186
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€	<u>-</u>
<u>Fondo ammortamento finanziario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	814.621
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€	-
Fondo complessivo al 31 dicembre 2018	€	<u><u>51.927.235</u></u>

Si ricorda che dall'esercizio 2006, è stata ripresa la contabilizzazione degli ammortamenti degli alloggi di proprietà dell'Azienda, allo scopo di fornire sia una più fedele rappresentazione dell'andamento economico aziendale, in ottemperanza ai principi contabili ai quali l'Azienda fa riferimento nella formazione del proprio bilancio d'esercizio, sia in relazione al carattere strumentale rivestito dagli stessi rispetto ai ricavi caratteristici dell'Azienda.

Si precisa che la durata dei fabbricati, tenuto conto della continua attività manutentiva sia ordinaria che straordinaria, effettuata dall'Azienda sul proprio patrimonio immobiliare, è pressoché indeterminata. L'ammortamento è calcolato sul costo storico dei beni, tenuto conto della residua vita economica degli stessi, applicando una percentuale pari allo 0,60% del costo storico degli immobili.

Sempre in relazione agli ammortamenti si precisa che nell'esercizio 2006, per adeguarsi a quanto previsto dal D.L. 223/2006, si è provveduto a scorporare il valore delle aree di proprietà su cui insistono i fabbricati, imputando il fondo di ammortamento al costo del fabbricato e nel caso in cui il fondo di ammortamento fosse superiore al valore del fabbricato medesimo, rettificando il fondo con la contabilizzazione della differenza a sopravvenienze attive.

Considerato che nel corso del 2014 l'O.I.C. ha provveduto a modificare il principio contabile n° 16, che disciplina le immobilizzazioni materiali, prevedendo, in particolare l'obbligatorietà di separare il valore delle aree dai fabbricati sulle quali insistono, si riportano nella tabella sottostante i valori riepilogativi già dettagliati nelle schede dei beni ammortizzabili. Il dettaglio per singolo fabbricato è riportato nell'allegato "Valore di aree e fabbricati".

Descrizione	Valori in euro
Valore fabbricati al 31.12.2018	289.268.141
Fondo ammortamento al 31.12.2018	(51.927.235)
Valore netto fabbricati al 31.12.2018	237.340.906
Valore aree su cui insistono i fabbricati al 31.12.2018	32.502.102
Valore totale netto	204.838.804

Dall'esercizio 2008 viene contabilizzato l'ammortamento solamente per i fabbricati di proprietà dell'Azienda mentre per i fabbricati edificati in diritto di superficie si è calcolato l'ammortamento finanziario, che ammonta a 814.621 euro tenuto conto della durata residua del diritto medesimo.

I beni di cui sopra sono iscritti al loro valore storico ed essendo costantemente soggetti a manutenzione si ritiene che il patrimonio immobiliare sia espresso con valori che non superano il valore di mercato.

B) II° 4) - Altri beni

La posta ammonta a Euro 82.260 ed accoglie il valore dei mobili, dell'arredamento, dell'attrezzatura, delle macchine elettriche, ecc., degli automezzi, dei motoveicoli valutati al costo storico per un valore di Euro 2.034.802 ridotta del valore dei relativi fondi di ammortamento che ammontano a Euro 1.952.542. La voce netta ha subito una diminuzione nel corso del 2018 pari a Euro 42.100 conseguente al normale processo di ammortamento e ai ridotti acquisti effettuati nel corso dell'esercizio.

Analogamente alla voce " B.1° 3) " anche per quella in esame è stato adottato il criterio di contabilizzazione che prevede, per gli acquisti effettuati nell'esercizio, l'incremento del costo di acquisto della quota di iva indetraibile quale onere accessorio, pari a 2.828 euro.

La voce è iscritta al costo d'acquisto ridotto dalle quote di ammortamento calcolate sistematicamente tenendo conto della residua possibilità di utilizzo.

La tabella seguente offre un'analisi dinamica della consistenza dei beni e dei corrispondenti fondi di ammortamento nel corso del 2018:

	Attrezzat.	Automezzi	Mobili	Macc.eletr.	Arredam.
Val.cepiti al 31.12.2017	142.008	585.180	642.817	546.301	100.580
Acquisti 2018	-	-	1.988	15.928	-
Cessioni 2018	-	-	-	-	-
Val.cepiti al 31.12.2018	142.008	585.180	644.805	562.229	100.580
F.do amm.al 31.12.2017	118.884	555.889	618.629	498.543	100.580
Accantonamento 2018	6.977	19.177	6.828	27.035	-
Utilizzo per cessioni 2018	-	-	-	-	-
F.do amm.al 31.12.2018	125.861	575.066	625.457	525.578	100.580

B) II° 5) - Immobilizzazioni in corso ed acconti

La voce, che ammonta a Euro 4.966.989 con un decremento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 5.124.081, espone gli importi corrisposti sulla base degli stati di avanzamento lavori per le opere in corso di esecuzione al 31 dicembre 2018, sul patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica da destinare, una volta completati, a locazione .

A seguito dell'adozione della contabilità analitica, le spese del personale tecnico interno imputabili ai singoli progetti di investimento, vengono capitalizzate sulle singole commesse, in quanto a norma dei principi contabili costituiscono "valore della produzione"; infatti, sotto il profilo economico, come si dirà in proseguio, alla spesa complessiva per il personale dipendente (iscritta in B9) è contrapposta una voce di ricavo (iscritta in A4), per la quota corrispondente alle spese del personale tecnico capitalizzate sulle singole commesse.

Per quanto riguarda le spese per prestazioni professionali tecniche esterne riferite alle singole commesse, esse sono contabilizzate direttamente ad incremento dei costi delle commesse in corso a cui le prestazioni si riferiscono, analogamente ai lavori.

Come per le precedenti voci "B. 1° 3)" e "B.2°4)" anche per tale voce è stato adottato il criterio che prevede di contabilizzare la quota di Iva indetraibile derivante dal pro-rata, ad incremento dell'immobilizzazione. Tuttavia per omogeneità di trattamento tale metodo è stato applicato solo ai lavori che hanno avuto inizio nel 2010, mentre per quelli già in corso d'opera alla stessa data il metodo di contabilizzazione è rimasto il precedente, con l'imputazione dell'Iva indetraibile nei costi tra gli "oneri diversi di gestione".

L'effetto nell'esercizio derivante dal diverso criterio di contabilizzazione, è di Euro 379.260; si precisa che il valore dei beni oggetto dell'attribuzione della quota di Iva indetraibile non supera il "valore d'uso" degli stessi e quello economicamente ritraibile dagli stessi da parte dell'Azienda. Inoltre, dall'esercizio 2010, con l'adozione del nuovo programma gestionale e della procedura di gestione delle commesse, è stato modificato il metodo di contabilizzazione dei costi relativi ai lavori in corso. Mentre in precedenza veniva "acceso" un conto di contabilità dedicato ad ogni singolo cantiere ora sono stati creati vari conti di contabilità a seconda della natura della spesa, riferibile alle singole commesse di investimento, ed il cui dettaglio è tracciato in contabilità analitica. Nella tabella sottostante sono riepilogati i saldi iniziali, gli incrementi, le capitalizzazioni e le consistenze finali:

Conto	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2017	Incrementi di Immobilizzazioni dell'esercizio	Decrementi o passaggio a stabili	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2018
Progettazioni esterne capitalizzabili	101.222	33.268	73.983	60.507
Sicurezza esterna capitalizzabile	4.992	-	4.992	-
Lavori	6.876.802	4.359.855	7.663.179	3.573.478
Allacciamenti e lavori extra contratto	80.083	114.051	180.096	14.038
Capitalizzazioni spese personale	1.282.786	471.051	984.355	769.482
Collaudi esterni	850	8.694	9.544	-
Accatastamenti esterni capitalizzabili	2.225	-	1.285	940
Immobili acquisiti e oneri notarili	1.191.447	-	908.325	283.122
Iva indetraibile	547.963	379.260	668.411	258.812
Lavori vari in progetto	2.700	3.910	-	6.610
Totale	10.091.070	5.370.089	10.494.170	4.966.989

B) III° - Immobilizzazioni finanziarie

L'azienda non possiede partecipazioni in altre imprese.

B) III° 2) d) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 2.541.726 ed è composta dalle seguenti polizze a capitale garantito:

- Polizze UNIPOL-SAI sottoscritta nel 2014 per Euro 400.000; nel corso dell'esercizio 2015 ne è stata una sottoscritta una simile per ulteriori Euro 200.000; nel corso dell'esercizio 2016 esse sono state rivalutate per Euro 15.681 sulla base dei rendimenti comunicati dalla Compagnia Assicurativa. Il valore della polizza alla fine dell'esercizio ora in esame è pari ad Euro 656.726;
- Polizza BNL per Euro 350.000 sottoscritta nell'agosto 2015; nel corso la polizza è stata incrementata per Euro 1.000.000 e alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 1.350.000;
- Polizze GENERALI per Euro 535.000 sottoscritta alla fine dell'esercizio 2015 per 15.000 euro ed integrata per Euro 520.000 nel corso del 2016, dei quali 400.000 Euro alla fine del dell'esercizio.

L'investimento nelle polizze è finalizzato ad acquisire un rendimento stabile, in un periodo contraddistinto dai tassi particolarmente bassi, con il rimborso del capitale garantito, ma presuppone una durata dell'investimento di almeno 2-5 anni. La posta ora in esame è valutata col criterio del presumibile valore di realizzo.

B) III° 3) - Altri titoli

La voce ora in esame ammonta a Euro 4.529.764; essa ha subito un decremento nel corso dell'esercizio pari a Euro 2.390.755 ed è composta dalle seguenti poste valutate al costo di acquisto.

Trattandosi di titoli che l'Azienda mantiene in portafoglio fino alla scadenza, non si è rilevato, pur in presenza di titoli trattati sui principali mercati (eurotlx, mot-euromot) l'adeguamento ai valori di mercato, seppure in presenza di plus-valori rispetto ai costi di acquisto.

<u>INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'</u>			Rend.% nominale cedola in corso	Rendim. % a scadenza	Scadenza per rimborso
Obbligazioni MEDIOBCA-TM13/19	Euro	102.300,00	1,95%	1,02%	19/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 29/1/19	Euro	79.040,00	5,00%	2,99%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 29/1/19	Euro	31.183,00	5,00%	3,12%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 29/1/19	Euro	51.970,23	5,00%	2,83%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 29/1/19	Euro	52.450,00	5,00%	1,22%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 29/1/19	Euro	52.250,00	5,00%	1,31%	29/01/19
Obbligazioni DEXIA CREDIP FRN 29/1/19	Euro	20.938,92	5,00%	0,71%	29/01/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	103.000,00	3,50%	2,21%	14/03/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	103.480,00	3,50%	2,01%	14/03/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	101.900,00	3,50%	2,68%	14/03/19
Obbligazioni BCO POPOL 3,5% 14-19	Euro	100.600,00	3,50%	1,57%	14/03/19
Obbligazioni BIMBI 13/19 TM	Euro	16.344,00	1,23%	1,231%	31/05/19
Obbligazioni BARCLAYS 09/19 6%	Euro	213.401,60	6,00%	4,97%	22/07/19

INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'			Rend.% nominale cedola in corso	Rendim. % a scadenza	Scadenza per rimborso
Obbligazioni BARCLAYS 09/19 6%	Euro	49.867,00	6,00%	4,97%	22/07/19
Obbligazioni UBI BANCA 6% 8/10/2019	Euro	11.290,28	6,00%	0,71%	08/10/19
Obbligazioni UBI BANCA 6% 8/10/2019	Euro	30.863,10	6,00%	2,51%	08/10/19
Obbligazioni BIMI TM 13/19	Euro	200.000,00	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMI TM 13/19	Euro	151.750,00	1,23%	1,23%	11/11/19
Obbligazioni BIMI TM 13/19	Euro	101.200,00	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMI TM 13/19	Euro	93.384,60	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMI TM 13/19	Euro	52.075,00	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni BIMI TM 13/19	Euro	51.175,00	2,00%	2,00%	11/11/19
Obbligazioni ICCREA BCA 1,875% 19	Euro	100.550,00	1,88%	1,33%	25/11/19
Obbligazioni ICCREA BCA 1,875% 19	Euro	100.280,00	1,88%	1,60%	25/11/19
Obbligazioni MEDIOBCA- TM13/19	Euro	35.182,00	1,50%	0,86%	03/12/19
Obbligazioni MEDIOBCA- TM13/19	Euro	80.440,00	1,50%	0,86%	03/12/19
Obbligazioni BTP 4,50% 01/02/2020	Euro	24.942,72	4,50%	1,48%	01/02/20
Obbligazioni ICCREA BC 17- 20 1,5%	Euro	99.770,00	1,50%	1,68%	21/02/20
Obbligazioni ICCREA BC 17- 20 1,5%	Euro	99.500,00	1,50%	1,90%	21/02/20
Obbligazioni BTP ITALIA 23/04/2020	Euro	20.990,00	2,80%	1,04%	23/04/20
Obbligazioni ISP TMMM 14/20	Euro	150.000,00	3,00%	3,00%	10/07/20
Obbligazioni BANCO BPM 2,75% 27/7/2020	Euro	100.400,00	2,75%	2,51%	27/07/20
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 08/11/2020	Euro	37.703,48	5,69%	3,23%	08/11/20
Obbligazioni DEXIA CREDIOP FRN 08/11/2020	Euro	31.439,30	5,69%	3,18%	08/11/20
Obbligazioni BCO POPOL 5,5% 18.11.202	Euro	8.542,40	3,75%	2,64%	18/11/20
Obbligazioni BCO POPOL 5,5% 18.11.202	Euro	24.436,80	3,75%	2,84%	18/11/20
Obbligazioni CCTE-DC20 TV EUR	Euro	49.160,00	0,54%	1,35%	15/12/20
Obbligazioni BTP 3,75% 1/8/2021	Euro	51.665,00	3,75%	2,48%	01/08/21
Obbligazioni ICCREA BCA 2018/2021	Euro	34.000,00	2,50%	2,50%	10/12/21
Obbligazioni ISP TMMM 31 MAR22	Euro	350.000,00	0,23%	0,23%	31/03/22
Obbligazioni GOLDMAN SACHS 15/27 TM	Euro	14.985,00	0,14%	0,14%	26/11/27
Obbligazioni GOLDMAN SACHS 15/27 TM	Euro	100.000,00	0,14%	0,14%	26/11/27
		3.284.449,43			

Le obbligazioni sono comprese tra le immobilizzazioni in quanto sono, generalmente, mantenute in portafoglio sino al rimborso da parte degli emittenti e sono scelte sulla base di rendimenti attesi a scadenza superiori a quello offerto sulle giacenze di cassa dalla Banca Friuladria-Credit Agricole, nostro istituto cassiere, che in base alla convenzione esistente ci riconosce un tasso superiore di 0,10 punti rispetto al TUR della BCE vigente. Le stesse rispondono agli indirizzi assunti a suo tempo dal Consiglio di Amministrazione dell'ente sulla base di un determinato livello di rating. Come si potrà notare la durata media delle obbligazioni in portafoglio è prevalentemente limitata a 1-2 anni.

Per un commento sui risultati derivanti dagli investimenti temporanei di liquidità e dalla gestione dei titoli in questione si rinvia alla sezione "C15-16" del Conto Economico.

La voce "Acquisto fondi" presenta un saldo a fine esercizio pari ad Euro 1.245.315 ed è costituito da un paniere di fondi di alcune dei principali fondi d'investimento internazionali Pictet, Amundi, Black Rock, Morgan Stanley, Franklin Templeton, etc. di natura esclusivamente obbligazionaria. I fondi sono iscritti al valore di mercato al 31 dicembre 2018. Di seguito si allega prospetto:

COMPARTO	PRODOTTO	VALORE AL 31 DICEMBRE 2017	VALORE AL 31 DICEMBRE 2018
<u>BANCA FIDEURAM</u>			
LEMANIK ASSET MANAGEM	ACTIVE SH T CREDIT CA	194.050,05	192.649,86
BLACKROCK GLOBAL FUND	BGF EURO CORPORATE BO	50,52	49,41
PICTET FUNDS	PICTET SOV SH T MONEY	49.429,10	52.350,67
	PI-EUR HIGH YIELD-R D	110.369,36	101.340,70
	PT MULTI ASSET GLOB O	244.154,92	234.314,93
	PF EUR SHORT T HIGH Y SHORT TERM EMRG CORP BOND	191.206,73	180.012,73
		48.514,55	45.490,91
		837.775,23	806.209,21
<u>BANCA GENERALI</u>			
	EURO STRATEGIC BOND DUR.	27.352,00	26.832,00
FT TEM	GLOBAL BOND FUND	18.337,76	19.388,32
HSBC GLOBAL INV.FUNDS	EURO HIGH YIELD BOND CLASS	13.972,13	13.479,05
JPIF	GLOBAL MACRO INCOME FUND	21.199,46	19.347,18
PIM	(HEDGED) EUR	24.864,88	23.873,89
		105.726,23	102.920,44

CREDIFRIULI

PICTET	MULT ASS GLOBAL OP	29.984,95	25.820,73
			94.958,48
		29.984,95	120.779,21

WIDIBA

MG	OPT INCOME AH	76.047,60	50.201,26
NRD	STAB RETE ME	31.578,69	28.382,13
NRD	EUR CROS CRED AP	116.911,26	61.484,55
SCH	EU CRD CONV B DS	44.545,53	41.351,24
MS	EUR COR BND DH SX	35.326,91	33.986,72
		304.409,99	215.405,90

VALORE FONDI AL 31 DICEMBRE 2018**1.277.896,40****1.245.314,76**

I fondi in questione sono smobilizzabili a semplice richiesta e liquidano, in alcuni casi, cedole su base mensile/trimestrale. Si precisa che gli stessi sono valorizzati con il NAV al 31.12.2018 ed alcuni di essi hanno erogato come riferito cedole.

C) I° - Rimanenze

Il totale di questa voce ammonta a Euro 6.479 ed accoglie le rimanenze di materiali di consumo (cancelleria) esistenti al 31 dicembre 2018 valutati al costo d'acquisto. La voce ora in esame ha subito una variazione in diminuzione pari ad Euro 552 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio.

C) II° 1) - Crediti verso clienti

La voce ammonta a Euro 7.205.824 (con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 127.968), e che si compone dei seguenti crediti iscritti al presumibile valore di realizzo:

- **crediti verso clienti** Euro 68.995: il dato evidenzia un aumento pari ad Euro 47.260 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio. Il saldo al 31 dicembre 2018 è composto principalmente da fatture emesse ad Ater dell'Alto Friuli ed alla Comunità Collinare del Friuli per prestazioni tecniche svolte che sono state pagate nei primi mesi dell'esercizio 2019.

- **crediti per affitti e spese reversibili** Euro 3.859.088: rappresenta il credito per i fitti e le spese reversibili già maturati e non ancora incassati al 31.12.2018. La voce ha subito nel corso dell'esercizio 2018 un aumento pari ad Euro 521.757. La variazione è attribuibile a due effetti:
a) la fatturazione del canone massimo a termini di Regolamento agli utenti che non hanno presentato il censimento reddituale 2017 per il calcolo del canone per il biennio 2018-2019;

b) alle difficoltà della nostra utenza, notoriamente debole sotto il profilo economico ed in particolare in questi anni di crisi, nonostante l'impegno e il continuo monitoraggio con cui l'Ente opera nella gestione del credito verso l'utenza.

Va comunque precisato che una parte significativa di tali crediti viene riscossa nei primi mesi dell'esercizio entrante. Il dato storicizzato (cioè la parte di credito ante 31.12.2018) ammonta ad Euro 1.721.449, a fronte di un fondo svalutazione crediti di 503 mila euro..

- **crediti per cessione alloggi** Euro 3.245.327, con un decremento rispetto al precedente esercizio che ammonta a Euro 407.918. Il dato evidenzia il credito dell'Ente verso gli acquirenti per la cessione rateale degli alloggi. In questa voce confluisce anche il credito per gli interessi derivanti dalla cessione rateale (sia di proprietà dell'ATER che dello Stato e dei Comuni contabilizzati anche nella sezione debiti per quanto da riversarsi) fino all'estinzione del debito. Va inoltre rilevato che, lo stesso importo, relativo agli interessi di competenza di esercizi futuri, viene contemporaneamente registrato in un apposito conto iscritto nella voce "altri debiti" pari a Euro 434.889. La variazione in diminuzione è dovuta al processo di ammortamento annuale delle rate scadute nell'esercizio pari ad Euro 407.918. Si precisa che nel corso dell'esercizio ora in esame non si sono realizzate cessioni di alloggi, in attesa della formulazione, sulla base dei criteri previsti dal Regolamento D.P.R. 0208/2016 di attuazione dell'edilizia sovvenzionata, del nuovo piano di vendita. A scopo informativo si precisa che in base al precedente Regolamento, con modifica normativa introdotta nel 2009, gli assegnatari o gli aspiranti assegnatari, utilmente collocati nella graduatorie Ater, potevano acquistare un alloggio compreso nel Piano di Vendita dell'azienda, con una rateazione mensile della durata massima di 30 anni, maggiorata degli interessi computati al tasso vigente della Banca Centrale Europea maggiorato di 1-2 punti percentuali in funzione del reddito del nucleo familiare (fascia di reddito per la determinazione del canone). Il nuovo Regolamento approvato nel 2016 ha soppresso più tale agevolazione e prevede solo il pagamento integrale all'atto della cessione.

Inoltre, a modifica di quanto a suo tempo stabilito inizialmente dal regolamento con il D.P.R. 0119/2004 le somme derivanti dalla cessione di alloggi, sono vincolate, dal 2009, alla manutenzione di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Si ricorda, infine, che la quota di tali crediti con scadenza oltre i 5 anni alla data del 31 dicembre 2018, ammonta, salvo possibili estinzioni anticipate da parte degli assegnatari, a Euro 2.127.776 (questi sono gli unici crediti iscritti nella voce ora in analisi che si prevede di poter incassare oltre i cinque anni). I crediti per cessione alloggi sono garantiti da ipoteca immobiliare sugli alloggi stessi.

- **crediti per manutenzione straordinaria rateizzata** Euro 30.047. La voce rappresenta il credito che l'Azienda vanta nei confronti dei proprietari in situazioni condominiali per lavori di manutenzione straordinaria a cui su specifica istanza è stata concessa la rateizzazione. Si precisa che la rateizzazione comprende l'addebito ai proprietari di interessi per il pagamento dilazionato.

- **clienti c/fatture da emettere** Euro 505.784, con un aumento di Euro 27.891 rispetto al precedente esercizio. Il dato considera i crediti maturati nei confronti dell'Ater dell'Alto Friuli, dell'Ater di Pordenone, dell'Ater di Gorizia, per attività amministrative e verso la Comunità Collinare del Friuli, la Fondazione Coronini, il Comune di Tricesimo, A&T2000 Spa e l'Ater Alto Friuli per competenze maturate dall'Azienda per attività tecniche svolte nei loro confronti in base a specifiche convenzioni. Il saldo comprende, inoltre, la fatturazione ai diversi condomini gestiti dall'Azienda per il rimborso dei lavori di manutenzione e di amministrazione.

- **fondo svalutazione crediti**: l'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo che evidenzia le seguenti variazioni rispetto al precedente esercizio:

situazione al 31.12.2017		446.276
utilizzo fondo per perdite su crediti 2018	-	107.859
svalutazione crediti 2018		165.000
situazione al 31.12.2018		<u>503.417</u>

Il dato tiene conto di un'analisi condotta in termini prudenziali sulla base della morosità storica e dell'inesigibilità della stessa negli anni. L'ammontare del fondo si ritiene adeguato sulla base tale analisi e dei risultati dell'attività di recupero svolta dall'Ufficio Legale nei confronti dell'utenza morosa verso la quale sono state avviate azioni legali per il recupero del credito.

A questo riguardo si precisa che l'accantonamento effettuato nell'esercizio, superiore a quello degli esercizi precedenti per le ragioni sopra esposte, tiene conto di un incremento della morosità in particolare nei confronti dei proprietari terzi in considerazione del difficile momento economico e della maggiore difficoltà nel recupero forzoso del credito.

C) II° 4 bis) - Crediti tributari

La voce presenta un saldo al 31.12.2018 di Euro 192.743 così suddiviso: Euro 91.998 quale credito relativo all'IRES ed Euro 100.745 quale credito IVA derivante dal calcolo del carico fiscale per il 2018; tutti importi che saranno conguagliati in sede di versamento a saldo ed in acconto delle imposte il prossimo mese di giugno.

C) II° 5) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 7.508.180, con un considerevole aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 4.872.517 e si compone dei seguenti crediti valutati secondo il criterio del presumibile valore di realizzo che si presume siano incassabili entro i cinque anni:

- **crediti per anticipi diversi** Euro 226.250: la voce ha subito un aumento pari ad Euro 103.296 rispetto all'esercizio precedente.

La posta accoglie principalmente il credito nei confronti dello Stato per rimborsi IRES su IRAP pari ad Euro 50.909, il credito nei confronti dei condomini riformati pari ad Euro 78.896 e che saranno oggetto di rimborso nel 2018, il credito di euro 1.035 per interessi bancari e postali di competenza dell'esercizio 2018, ma accreditati nel 2019;

- **crediti per acconti gestione condominiale di terzi** Euro 91.196: il dato risulta aumentato rispetto allo scorso esercizio per Euro 2.059. Questa posta di bilancio accoglie gli acconti versati dall'Azienda per le gestioni condominiali gestite da amministratori terzi in situazioni condominiali ove l'Azienda è proprietaria di unità immobiliari;

- **crediti per manutenzioni e servizi reversibili**: Euro 6.707.354: l'importo risulta aumentato rispetto al precedente esercizio per Euro 606.279. La voce accoglie i crediti vantati dall'Azienda nei confronti degli inquilini e dei proprietari di alloggi per manutenzioni e servizi reversibili. A differenza degli anni scorsi la predisposizione del rendiconto dei servizi 2018 non si è ancora conclusa a seguito delle maggiori difficoltà incontrate con l'applicazione dei criteri di "contabilizzazione del calore". Il dato presenta in questa sezione gli anticipi effettuati dall'Azienda pagando i servizi da addebitare agli utenti che sono compensati dagli acconti

fatturati dagli utenti nel corso dell'esercizio che si evidenziano in questo documento nella sezione passivo alla voce "debiti per acconti" e pari a 5.124.208.

Dall'esercizio 2009 la gestione dei rendiconti per servizi reversibili è allineata all'anno solare, quindi con validità 1 gennaio – 31 dicembre, come il bilancio d'esercizio.

I "servizi reversibili" (spese riferite alle utenze comuni (riscaldamento centralizzato, acqua, energia elettrica) ed alla gestione di alcuni servizi attinenti sempre alle parti comuni (pulizia scale, manutenzione spazi verdi, etc), dal 1 gennaio 2015, sono contabilizzati su conti di natura patrimoniale, sia per quanto riguarda i fabbricati totalmente in locazione sia per i condomini.

Si ricorda che in precedenza i "servizi reversibili" riferiti a fabbricati la cui proprietà fa capo interamente all'Azienda o ai Comuni, i quali li hanno concessi in gestione all'Ater, venivano contabilizzati a costo, interessando quindi il conto economico e generando, con riferimento ai rimborsi, ricavi accessori al canone di locazione.

crediti per conguaglio v/assegnatari e proprietari Euro 483.380: l'importo risulta aumentato rispetto all'esercizio precedente per Euro 160.883. La voce accoglie i crediti vantati nei confronti degli assegnatari e proprietari per il conguaglio dei servizi ed il riscaldamento relativi all'esercizio 2017 che verrà recuperato in sede di bollettazione e rendicontazione nel corso dell'esercizio 2019. A partire dall'esercizio 2009, contemporaneamente alla chiusura del rendiconto dei servizi reversibili, si è provveduto alla contemporanea chiusura "massiva" dei rendiconti condominiali; questo metodo di gestione dei rendiconti ha determinato l'allineamento per competenza delle fatturazioni con il conseguente incremento del credito nei confronti dell'utenza. In precedenza i rendiconti condominiali venivano contabilizzati singolarmente durante l'esercizio successivo, con un disallineamento rispetto alla gestione del bilancio.

In merito alle modifiche apportate al Principio Contabile OIC n°15 ed all'applicazione del costo ammortizzato si precisa che lo stesso non viene applicato nella valutazione dei crediti né verso l'utenza né agli altri crediti compresi nell'attivo circolante, in quanto essi sono rappresentati mediamente da importi frazionati, gran parte dei quali con scadenza inferiore ai 12 mesi, e, per quelli con durata superiore in quanto il tasso d'interesse nominale è allineato a quello di mercato.

C) IV° - Disponibilità liquide

La voce ammonta a Euro 2.847.628 con una variazione in aumento pari ad Euro 293.467 rispetto al precedente esercizio e si compone delle seguenti categorie:

- **depositi bancari e postali:** le disponibilità liquide pari ad Euro 2.846.646 sono aumentate rispetto al precedente esercizio per Euro 293.201. La voce ora in analisi si compone principalmente delle seguenti poste;

- Euro 724.981: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso l'Istituto Cassiere, la Banca Popolare FriulAdria, con una diminuzione rispetto al passato esercizio di Euro 366.385;
- Euro 1.608.633 risorse esistenti su conto corrente bancario acceso presso l'Istituto bancario Mediocredito con vincolo di remunerazione (0,50%) superiore a quello di tesoreria ;
- Euro 16.057: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Fideuram a seguito del rimborso di obbligazioni intercorso negli ultimi giorni di dicembre 2018;
- Euro 73.926: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso il Monte dei Paschi di Siena a seguito di pagamento di cedole su titoli obbligazionari;
- Euro 5.017: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso l'UNIPOL Banca spa a seguito di pagamento di cedole su titoli obbligazionari;
- Euro 117.842: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Generali a seguito del rimborso di obbligazioni intercorso nel mese di dicembre 2018;

- Euro 22.704: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso CREDIFRIULI;
 - Euro 1.679: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca di Cividale;
 - Euro 610: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la BNL;
 - Euro 275.197: risorse esistenti sui conti correnti postali per la riscossione negli ultimi giorni dell'anno delle competenze richieste agli assegnatari ovvero ai proprietari. Il saldo dei conti correnti postali viene riversato sul conto corrente bancario settimanalmente .
- **denaro e valori in cassa**: l'importo di Euro 982 si riferisce ai valori bollati esistenti al 31 dicembre 2018.

D) - Ratei e risconti attivi

La voce ammonta a Euro 60.225 ed è composta da:

- Euro 11.019: per interessi attivi di competenza del 2018 maturati su cedole con scadenza successiva al 31 dicembre 2018 di titoli obbligazionari in portafoglio;
- Euro 49.206: per risconti relativi ad abbonamenti a pubblicazioni, tasse di circolazione auto, assicurazioni varie, canoni manutenzione e imposta di registro con competenza 2019 ma pagati nel corso dell'esercizio 2018.

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della competenza economico – temporale dei costi e dei ricavi a cui si riferiscono.

PASSIVO

A) - Patrimonio Netto

- Capitale, riserve di rivalutazione, riserve statutarie e altre riserve

La voce ammonta a Euro 208.482.128 con un incremento nel corso dell'esercizio 2018 di Euro 5.395.036; tale incremento consegue all'iscrizione dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione nel corso dell'esercizio 2018. L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che ".....non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...". Da tale dettato normativo consegue la variazione del trattamento fiscale dei contributi, per quelli statali con decorrenza dal 1.1.1998 e dal 1999 per gli altri. La precedente impostazione contabile per esigenze di carattere fiscale faceva affluire dette poste alla voce "altri ricavi e proventi" del valore della produzione con conseguente accantonamento a riserva del Patrimonio Netto iscritto alla voce "altri accantonamenti" del costo della produzione. La nuova impostazione contabile, basata su principi civilistici di redazione del bilancio, prevede l'iscrizione dei contributi in conto capitale in una riserva ben distinta ("altre riserve") del Patrimonio Netto.

Pare opportuno precisare, peraltro, che gli stessi contributi, dall'esercizio 2002, sono soggetti a tassazione IRAP in conseguenza all'intervenuto art. 5, comma 3 della Legge 27.12.2002 il cui contenuto si riporta "...i contributi erogati a norma di legge concorrono alla determinazione della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, fatta eccezione per quelli correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione,.....sempre che l'esclusione dalla base imponibile dell'IRAP non sia prevista dalle leggi istitutive dei singoli contributi ovvero da altre disposizioni di carattere speciale."

Si precisa inoltre che l'Ente:

- ha effettuato la rivalutazione monetaria di cui alla L. 74/52 con un saldo attivo di Euro 178.822 di cui 158.481 utilizzate per la copertura del disavanzo dell'esercizio 1982 e con un residuo Euro 20.341;
- ha effettuato la rivalutazione monetaria di cui alla L. 576/75, con un saldo attivo di Euro 307.154, di cui utilizzate per la copertura di perdite degli esercizi 1976 e 1977 per Euro 249.775, con un residuo di Euro 57.380;
- non ha effettuato la rivalutazione di cui alla L. 72/83;
- non ha disposto accantonamenti ai sensi della L. 168/82.

Premesso che l'Ente non provvede alla distribuzione di utili date le sue finalità istituzionali e la sua natura giuridica (non societaria), si specifica quanto segue anche ai sensi dell'art. 2427, punto 7 bis del Codice Civile:

1. capitale proprio	€	851
2. quote sociali	€	723
3. riserve o fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci:		
• saldo rivalutazione monetaria 1953	€	20.341

4. riserve o fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile dell'Ente:

• Donazioni	€	318.193
• Contributi dello Stato in c/capitale DPR 917/86	€	3.577.408
• Contributi della Regione in c/capitale DPR 917/86	€	3.339.135
• Fondo di riserva	€	33.948
• Riserva rivalutazione L. 576	€	57.380
• Devoluzione patrimonio Enti disciolti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi (INCP)	€	6.322
b) Ist. Nazionale Ed. Sociale (ISES)	€	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato (INCIS)	€	201.870
d) Gestione Case per Lavoratori (GESCAL)	€	3.085.032
e) Alloggi demaniali	€	27.667.137
• Stato-CER per finanziam. costruzioni e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	46.390.909
• Regione Friuli-V.G. contributi LR 63/77 e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	2.199.162
• riserva sospesa art. 55 DPR 917/86 e L. 537/93	€	6.515.010
• riserva tassata art. 55 comma 3 DPR 917/86	€	6.515.011
• riserva sospesa art. 55 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	€	838.566
• riserva tassata art. 55 c. 5 DPR 917/86 dal 1998 (al netto imposte)	€	7.930.218
• riserva contributi in c/capitale da incassare	€	-
• riserva contributi non soggetta ex art. 55 TUIR 917/86 e L. 449/97-28/99	€	99.773.805

5. riserve-fondi con utili-proventi conseguiti dal 1988 non assoggettati ad IRPEG: non costituiti

6. riserve-fondi già esistenti alla fine dell'ultimo esercizio chiuso ante 1.1.1988 o formati con utili o proventi dell'esercizio stesso: non costituiti

Si precisa che i beni oggetto di rivalutazione monetaria a seguito di leggi speciali non fanno più parte del patrimonio dell'Ente in quanto ceduti.

È stato inoltre creato nel corso del 2003 un fondo di riserva per gli arrotondamenti lira/euro che ammonta a Euro 25.

A) VIII° - Utile portato a nuovo

In questa voce sono accantonati gli "utili degli esercizi precedenti" portati a nuovo. Il saldo al 31 dicembre 2018 è pari ad Euro 6.772.001 con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 42.060, a seguito della destinazione nel corso del 2018 a riserva dell'utile d'esercizio 2017, come da determina assunta dal Legale Rappresentante dell'Azienda in sede di approvazione del bilancio dello scorso esercizio.

La voce rappresenta una riserva di utili totalmente disponibile destinabile ad incremento del capitale o a copertura di eventuali perdite future. A questo riguardo si precisa che essa è stata utilizzata, per euro 1.174.419, nell'esercizio 2006 per la copertura della perdita dell'esercizio 2005.

A) IX° - Utile dell'esercizio

La voce rappresenta l'utile che si è realizzato in questo esercizio e che ammonta al netto delle imposte sul reddito di competenza ad Euro **58.495**.

Analisi del patrimonio netto

Le riserve ora in esame e anche sopra descritte sono riserve di capitale utilizzate ovvero utilizzabili per l'aumento del patrimonio immobiliare dell'Azienda; le stesse non sono né disponibili né distribuibili.

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO		
VOCI		AL 31.12.2018
RISERVE DI CAPITALI		
Capitale proprio	Euro	851
Quote sociali	Euro	723
Donazioni e contributi	Euro	318.193
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135
Fondo di riserva	Euro	33.948
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	25
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	57.380
Devoluzione patrimonio enti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	838.566
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	7.930.218
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	99.773.805
TOTALE		208.482.128
RISERVE DI UTILI		
Utile portato a nuovo	Euro	6.772.001
Utile dell'esercizio	Euro	58.495
TOTALE		215.312.624

Va segnalato peraltro un incremento/decremento delle riserve tassate e sospese derivante dal naturale processo di tassazione di dette voci, ai fini della fiscalità differita.

La rappresentazione dei movimenti intervenuti nelle voci del patrimonio netto può fornirsi con un prospetto così redatto:

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Capitale proprio	Euro	851	851	-
Quote sociali	Euro	723	723	-
Donazioni e contributi	Euro	318.193	318.193	-
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408	3.577.408	-
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135	3.339.135	-
Fondo di riserva	Euro	33.948	33.948	-
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	25	25	-
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341	20.341	-
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	57.380	57.380	-
Devoluzione patrimonio enti				-
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322	6.322	-
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082	11.082	-
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870	201.870	-
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032	3.085.032	-
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137	27.667.137	-
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909	46.390.909	-
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162	2.199.162	-
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010	6.515.010	-
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011	6.515.011	-
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	838.566	927.488	88.922
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	7.930.218	7.571.041	359.177
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro			-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	99.773.805	94.649.024	5.124.781
Utile portato a nuovo	Euro	6.772.001	6.729.941	42.060
Utile dell'esercizio	Euro	58.495	42.060	16.435
TOTALE		215.312.624	209.859.093	5.453.531

Si precisa che le uniche voci movimentate negli esercizi 2017 e 2018 sono:

- la riserva tassata e in sospensione art. 88 DPR 917/86 per le imposte differite su contributi in c/capitale dal 1998,
- la riserva dei contributi non soggetti art. 88 TUIR;
- la riserva degli utili portati a nuovo;
- l'accantonamento dell'utile portato a nuovo dell'esercizio 2017.

B) - Fondi per rischi ed oneri

B) 2) - Imposte differite

Rispetto al precedente esercizio va evidenziato una riduzione del fondo imposte differite per Euro 10.063. In tale posta vengono accolti gli accantonamenti dell'Ente verso l'Erario per IRES e IRAP differita come risulta dalla seguente tabella:

Valore al 31 dicembre 2017	505.067
Accantonamento IRES – IRAP 2018	200.769
Utilizzo 2018	- 210.832
Fondo al 31 dicembre 2018	<u>495.004</u>

Un commento agli aspetti fiscali ed una tabella riepilogativa delle imposte sono contenuti nell'allegato alla presente relazione "Note sugli aspetti fiscali: relazione al bilancio consuntivo 2018".

B) 3) - Altri fondi per rischi ed oneri

La voce e le sue variazioni risultano composte come segue:

- l'accantonamento al "Fondo manutenzione" per i lavori programmati ammonta, alla data di chiusura dell'esercizio ad Euro 2.231.897, con un incremento rispetto all'esercizio precedente, di Euro 125.521. In sede di chiusura dell'esercizio il fondo è stato incrementato di ulteriori Euro 1.700.000 in quanto, come già avvenuto negli altri esercizi, si è ritenuto opportuno effettuare un accantonamento per lavori di manutenzione da effettuarsi nel 2019 e negli esercizi successivi, il cui programma di massima, predisposto dagli Uffici Tecnici, è già stato approvato dall'Organo Amministratore dell'Azienda. In particolare si segnala la necessità del completamento degli interventi di contabilizzazione e ripartizione calore negli impianti centralizzati con sistema di distribuzione orizzontale previsti dal D.Lgs. 102/2014, avendo pressoché completato quelli a distribuzione verticale sia nei fabbricati Ater che nei contesti condominiali. Si precisa, infine, che il fondo è stato utilizzato per Euro 1.575.853 nel corso dell'esercizio 2017 per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria.
- l'accantonamento al "Fondo accantonamento premi di produzione per il personale e relativi contributi", definito secondo i termini previsti dall'Accordo decentrato di II° livello, ammonta a complessivi Euro 516.339, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di euro 11.085.
- l'accantonamento al Fondo rischi per cause pendenti ammonta ad Euro 18.794, il valore è stato ridotto nell'esercizio in corso in quanto è stata definita la vertenza con il Garante della Privacy con il pagamento agevolato di Euro 4.000;
- l'accantonamento al Fondo oneri, rischi ed imprevisti ammonta ad euro 729.615 e risulta così formato:
 - I. per euro 252.174 per eventuali accertamenti relativi alle detrazioni riqualificazione energetica per gli interventi realizzati negli esercizi 2014 e 2015. Nel corso dell'esercizio 2018 l'Azienda ha provveduto, a fini cautelativi, ad un ulteriore accantonamento di Euro 55.930, riprendendo le quote annuali di detrazione fiscale per riqualificazione energetica del 65% di cui sopra. Si informa, inoltre, che è stato rettificato l'accantonamento per Euro 299.580, contabilizzando contestualmente una sopravvenienza attiva di pari importo, relativo all'accertamento per le detrazioni del 55% operate in sede di dichiarazione Unico 2009 (con giudizio pendente in Cassazione dopo che l'Azienda ha vinto in I° e II° grado), in applicazione della legge 17.12.2018 n. 136, che ha convertito il decreto legge 23.10.2018 n. 119, che disciplina la cosiddetta "rottamazione cartelle" e recante disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria. La norma di cui sopra, infatti, prevede la possibilità di definire le controversie pendenti con l'Agenzia delle Entrate, nella quale quest'ultima risulti soccombente nei primi due gradi di giudizio, con il pagamento del 5% del valore della lite. In tal senso l'Azienda, sentito anche il parere del consulente fiscale che l'ha seguita nel contenzioso, ha optato per chiudere definitivamente la vertenza con il pagamento del 5% dell'imposta contestata. Al contrario per il contenzioso relativo all'Unico 2008, avendo a suo tempo già provveduto al pagamento della cartella, continuerà il contenzioso in Cassazione, chiedendo nel frattempo, sulla base dell'esito positivo ad essa favorevole in II° grado, il rimborso di quanto versato.
 - II. per Euro 169.593 dall'accantonamento prudenziale in quanto la Legge Finanziaria 2019 prevede l'abrogazione della riduzione dell'IRES al 50% (quindi da 12% ora applicato al 24%, aliquota ordinaria) per gli enti commerciali con finalità sociali (art. 6 D.P.R. n. 601/1973. Dal momento che l'Azienda riprende a tassazione per 5 anni i contributi in conto capitale e le plusvalenze derivante da cessione si è prudenzialmente accantonata la differenza da applicarsi dall'esercizio 2019.
 - III. per euro 307.848 dall'accantonamento effettuato a seguito degli accertamenti per notificati nel corso del 2017 da parte dei Comuni in materia di minori versamenti effettuati per l'imposta IMU 2012, anno di introduzione in via sperimentale del tributo. La vertenza riguarda il mancato versamento da parte dell'Azienda della quota del 0,38%, a cui lo Stato con norma successiva alla legge finanziaria 2012, aveva rinunciato. Avverso tali avvisi di accertamento l'azienda ha già presentato ricorso in

Commissione Tributaria Provinciale, mentre nei giorni scorsi ha presentato ricorso in sede di Commissione Tributaria Regionale per quanto concerne la vertenza con il Comune di Torviscosa, che ci ha visti soccombenti in sede di primo giudizio. Nel corso dell'esercizio il fondo è stato utilizzato per Euro 307.848 per la chiusura delle vertenze, sempre per la medesima materia, con i Comuni di Teor, Pordenone, Udine, Moimacco Palazzolo del Friuli e San Giorgio di Nogaro. Trattandosi di materia controversa, si è provveduto all'accantonamento dell'imposta solo per la parte di capitale e degli interessi, in quanto non si ritengono dovute le sanzioni. In merito è stato acquisito il parere di un tributarista, che collabora con il nostro legale al patrocinio in Commissione Tributaria Regionale, per la vertenza di cui sopra.

C) - Trattamento di fine rapporto

Al conto sono accantonati gli importi dovuti ai sensi dell'art. 2120 del Codice Civile. Pare opportuno riportare nella tabella seguente che evidenzia i movimenti intervenuti nel corso dell'anno:

situazione al 31.12.2017		1.075.433
liquidazioni ed anticipi intervenuti nel corso dell'anno	-	511.863
rilevazione debiti per dipendenti cessati		-
accantonamento dell'anno		227.304
quote destinate ai fondi di previdenza integrativa	-	25.975
rivalutazione c/ATER		21.920
imposte su rivalutazione TFR dipendenti c/ATER	-	3.726
versamenti all'INPS	-	201.329
recuperi dall'INPS		298.387
		<u>880.151</u>

La voce ora in esame ammonta a Euro 880.151 in quanto il trattamento di fine rapporto è iscritto in bilancio al netto delle imposte dell'11% calcolate sulla rivalutazione annuale ai sensi del Decreto Legislativo 18.2.2000 n. 47 così come modificato dal Decreto Legislativo 12.4.2001 n. 168 e delle quote versate al conto di Tesoreria gestito dall'INPS (L. 296/2006 – Finanziaria 2007).

Il trattamento della voce in parola tiene conto di quanto indicato nel documento OIC approvato in data 26 settembre 2007 sul tema "IAS 19 – Trattamento di fine rapporto".

Il personale dipendente, a seguito dell'intervenuta modifica legislativa (Finanziaria 2007) ha optato prevalentemente per il mantenimento del TFR in azienda, con conseguente versamento all'INPS del TFR maturando. La liquidazione dello stesso ai dipendenti cessati avviene attraverso un meccanismo di rimborso in compensazione da parte dell'Istituto Previdenziale.

D) - Debiti

D) 3) e 4) - Debiti verso banche e verso altri finanziatori

Le voci hanno subito un decremento netto di Euro 1.927.642 seguito del normale processo di ammortamento dei mutui e delle anticipazioni.

La situazione è dettagliatamente riepilogata di seguito:

saldo al 31.12.2017		40.338.048
quote capitale rimborsate nel 2018	-	1.927.642
erogazione di mutui ed anticipazioni		-
saldo al 31.12.2018		<u><u>38.410.406</u></u>

I debiti per mutui verso Istituti di Credito (Banca Popolare Friuladria e Banca Intesa San Paolo-ex Cariplo) ammontano a 8.451.085 mentre quelli verso altri finanziatori (Regione FVG) sono pari a 29.959.321. A riguardo precisiamo che Euro 6.603.334, riferibili ai debiti verso banche ed Euro 23.860.436, riferibili ai debiti verso altri finanziatori (Regione FVG), hanno scadenza oltre i cinque anni.

I debiti verso gli Istituti di credito sono garantiti da ipoteca sui beni immobili di proprietà dell'azienda.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e la loro attualizzazione.

Infatti il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta trattandosi per l'80% di debiti prevalentemente nei confronti dell'Amministrazione regionale e quindi non svalutabili. Nel caso dei debiti verso le banche trattasi di debiti sorti anteriormente al 01.01.2016 ed il tasso nominale è in linea con quello di mercato, conseguentemente essi sono iscritti al loro valore nominale.

D) 5) – 6) – 11) – 12) – 13) - Debiti per acconti, Debiti verso fornitori, Debiti tributari, Debiti verso Istituti di previdenza ed Altri debiti

Il criterio di valutazione adottato per i debiti è l'iscrizione al valore nominale e si prevede che gli stessi risultino esigibili entro i cinque anni.

Per quanto riguarda le voci in esame si riporta il confronto con i saldi al 31.12.2017, evidenziando le variazioni aumentative e diminutive intervenute:

	situazione al 31.12.2017	situazione al 31.12.2018	variazione
Debiti per acconti servizi e manut.straordinarie	4.990.238	5.133.121	142.883
Fornitori (comprese fatture da ricevere)	2.292.788	2.091.710 -	201.078
Debiti Tributarî	99.239	256.724	157.485
Debiti verso Istituti di Previdenza	236.877	205.311 -	31.566
Cauzioni da inquilini per locazioni	2.289.806	2.383.640	93.834
Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi	8.500	1.700 -	6.800
Cauzioni da imprese per lavori	16.000	16.583	583
Debiti verso lo Stato per cessione alloggi	-	-	-
Debiti verso Comuni	123.304	112.484 -	10.820
Debiti accertamento rate ammort.(interessi)	500.959	434.889 -	66.070
Debiti diversi (assicur./Amm./commissari etc)	173.055	70.100 -	102.955
Debiti v/dipendenti(retr.ni correnti, differite etc)	176.130	157.175 -	18.955
	10.906.896	10.863.437 -	43.459

Con riferimento alle voci "Debiti diversi e conguaglio servizi reversibili" e "Debiti per acconti per servizi reversibili/manutenzioni" si rinvia a quanto già illustrato nella sezione attivo di questa relazione.

Per quanto attiene al conto inerente ai debiti per interessi su rate di ammortamento si rimanda a quanto rilevato nella sezione dell' attivo C) II°.1).

Con riferimento ai "Debiti Tributarî" il saldo al 31.12.2018 è pari a Euro 256.724 con un aumento, rispetto al 2017, di Euro 157.485. La voce è composta dalle ritenute IRPEF sugli stipendi erogati nel mese di dicembre (Euro 69.041), dalle ritenute d'acconto ai liberi professionisti (Euro 4.544), dalle ritenute d'acconto (Euro 2.181) delle gestioni condominiali, del debito IRAP (Euro 31.507) e del debito mensile IVA relativo alla liquidazione del mese di dicembre (Euro 149.451).

Con riferimento invece alla voce "Debiti verso Istituti di previdenza" essa comprende: i contributi calcolati sugli stipendi di dicembre (mensilità corrente e 13^A), sui debiti vs. dipendenti per ferie residue ed i contributi ai fondi pensione del personale dipendente di competenza 2018.

La voce "Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi" si riferisce alle cauzioni versate dai potenziali acquirenti degli alloggi, a garanzia dell'impegno di perfezionamento della cessione. Infatti il regolamento, prevede che al momento della domanda presentata dall'utente per l'acquisto dell'alloggio lo stesso versi una cauzione provvisoria (pari al 3% del valore stimato dell'alloggio stesso), che viene poi restituita al momento dell'effettiva formalizzazione del contratto di compravendita. Il saldo ammonta a Euro 1.700 ed è costituito dalle cauzioni versate nel corso del 2017 o negli anni precedenti dagli utenti per l'acquisto di alloggi il cui atto di compravendita potrebbe essere perfezionato nel corso dell'esercizio 2019.

La categoria "Debiti verso Comuni per alloggi ceduti", accoglie il debito nei confronti dei Comuni per la cessione di alloggi di loro proprietà in gestione all'Azienda.

Si precisa, inoltre, che in ossequio all'art. 9 della convenzione per la gestione degli alloggi comunali, l'Azienda è tenuta a versare il debito maturato nell'anno entro la fine di febbraio dell'esercizio successivo. Nella tabella sottostante si rappresenta, in dettaglio per ciascun comune, l'ammontare delle cessioni effettuate e il debito residuo.

COMUNE	Importo totale cessioni al 31.12.2018	Importi versati al Comune al 31.12.2018	Alloggi ceduti nel 2018	Importi da versare al Comune al 31.12.2018
Udine	1.323.678	1.323.678	-	-
Latisana	130.194	130.194	-	-
Palmanova	1.679.525	1.604.829	-	74.696
Totale	3.133.397	3.058.701	-	74.696

Si evidenzia, inoltre, che a seguito della stipula di specifiche convenzioni per la gestione di alloggi a canone calmierato (legge 431/98) con i comuni di Palmanova (3 alloggi), Codroipo (21 alloggi) sono stati contabilizzati in questa voce anche i debiti nei confronti degli stessi (Palmanova per Euro 9.208 e Codroipo per Euro 34.587) relativi ai canoni riscossi per loro conto da riversare periodicamente, in base alle specifiche convenzioni.

La voce "debiti v/dipendenti", che ammonta ad Euro 176.130, comprende le competenze riferite al mese di dicembre che saranno liquidate con lo stipendio di gennaio 2019 (straordinari, indennità di mensa etc), e la valorizzazione delle ferie residue, che saranno fruite dal personale entro il primo semestre del 2019.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2018, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, è possibile non applicare il criterio del costo ammortizzato e la loro attualizzazione, considerato, inoltre, che gli effetti sono irrilevanti in quanto il tasso nominale d'interesse corrisponde a quello di mercato. I debiti sono, quindi, iscritti al valore nominale.

E) - Ratei e risconti passivi

La voce ammonta a Euro 19.899 con un decremento pari ad Euro 1.231 rispetto all'anno precedente ed accoglie le quote di competenza degli interessi posticipati relative ad anticipazioni regionali.

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione		15.870.744
ricavi delle vendite e prestazioni	11.610.320	
incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	471.051	
altri ricavi e proventi	3.789.373	
Costi della produzione		15.363.226
per materie di consumo	156.924	
per servizi	4.101.640	
per godimento di beni di terzi	20.049	
per il personale	5.037.352	
ammortamenti e svalutazioni	2.620.980	
variazioni delle rimanenze	552	
accantonamenti per rischi	225.523	
altri accantonamenti	1.700.000	
oneri diversi di gestione	1.500.206	
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>		507.518
Proventi e oneri finanziari		55.455
proventi diversi	211.153	
interessi ed altri oneri finanziari	155.698	
<i>Risultato prima delle imposte</i>		562.973
Imposte sul reddito dell'esercizio		504.478
<u>Utile dell'esercizio</u>		58.495

A) - Valore della produzione

A) 1) - Ricavi vendite e prestazioni

I ricavi risultano pari a Euro 11.610.320 a fronte di una previsione di Euro 11.188.958; della differenza si da spiegazione nel commento sottostante.

La voce si compone delle seguenti poste, raffrontate con le stesse del bilancio di previsione 2018 e del bilancio consuntivo dell'esercizio 2017:

	Consuntivo 2018	Preventivo 2018	Consuntivo 2017
- Canoni alloggi in locazione edilizia sovvenzionata	8.174.564	7.950.000	7.900.558
- Canoni alloggi in locazione Comuni	956.928	960.000	960.642
- Canoni alloggi di edilizia convenzionata-L.431/98	732.988	750.000	714.977
- Canoni dei negozi	241.548	263.000	258.740
- Compensi per amministrazione	543.195	366.000	382.283
- Rimborso lavori	587.675	530.000	556.506
- Competenze direzione lavori man.straord.	29.879	15.000	21.565
- Rimborso istruttoria pratiche	5.262	3.600	-
- Recupero spese del personale v/terzi	49.014	8.400	30.230
- Recupero imposta di registro	-	-	-
- Recupero spese di assicurazione	-	-	-
- Rimborso spese tecniche nuove costruzioni	4.340	22.000	-
- Compensi per attività tecniche esterna	279.827	306.892	271.853
- Rimborso spese contratti	5.100	14.066	12.667
	11.610.320	11.188.958	11.110.021

I ricavi per locazioni sono stati calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione dei canoni, indipendentemente dalla data del loro incasso ed afferiscono ad un patrimonio di 6.694 alloggi di proprietà dell'Azienda e di 872 alloggi di proprietà dei Comuni, amministrati dall'Azienda stessa. Per quanto attiene gli affitti va precisato che i dati consuntivi, pari ad Euro 8.174.564, evidenziano un aumento sia rispetto al dato previsionale che ammonta ad Euro 7.950.000 sia rispetto al consuntivo 2017 che ammonta ad Euro 7.900.558.

Oltre agli affitti di cui sopra sono stati fatturati nel 2018 Euro 956.928 per canoni riferiti agli alloggi di proprietà comunale che in base alle convenzioni stipulate sono canoni di edilizia sovvenzionata al pari di quelli degli alloggi di proprietà dell'Ente, con una variazione in diminuzione, rispetto al 2017, di 3.714 euro.

I canoni di locazione per alloggi di edilizia convenzionata ed a canone calmierato ai sensi della L. 431/98 ammontano ad euro 732.988 con una variazione in aumento rispetto al consuntivo 2017, di Euro 18.011 a seguito dell'avvenuta consegna degli alloggi, nella seconda parte dell'esercizio, realizzati nel IV° lotto dell'intervento di riqualificazione del quartiere Polesan a Palazzolo dello Stella e dell'intervento di demolizione/ricostruzione dei 50 alloggi del quartiere S.Giustina a Palmanova.

Si registra una diminuzione dei canoni dei negozi e delle unità non residenziali in genere di Euro 17.192 rispetto al consuntivo 2017.

Le voci "Rimborso lavori" e "Compensi per amministrazione" che ammontano per l'esercizio rispettivamente ad Euro 587.675 e ad Euro 543.195, con un considerevole aumento rispetto al precedente esercizio per i ricavi da amministrazione in quanto sono stati contabilizzati tra ricavi gli addebiti all'utenza conseguenti alla gestione contabilizzazione calore. Si ricorda che a partire dall'esercizio 2011 si è provveduto a contabilizzare e fatturare l'intera quota di ricavo per

prestazioni verso un condominio per la manutenzione su parti comuni dello stabile (di terzi e dell'azienda) e per l'amministrazione del condominio stesso, in quanto quest'ultimo costituisce, come noto, un soggetto giuridico e fiscale autonomo. Questi ricavi ritornano come voce di costi ripartiti, per quanto quote di competenza dell'Azienda, con la successiva attribuzione alla voce "spese per amministrazione alloggi" e "manutenzione". Le quote di competenza dell'Azienda per l'esercizio sono calcolate forfettariamente in base ai dati storici (in quanto il rendiconto servizi 2018 non è stato ancora elaborato come già illustrato nella sezione attivo di questo documento) ed ammontano ad Euro 180.000 per la voce "rimborso lavori" e ad Euro 200.000 per la voce "compensi per amministrazione".

I compensi per attività tecniche esterne che ammontano ad Euro 279.826: esse si riferiscono all'attività tecnica svolta dall'Azienda e connessa alle prestazioni effettuate verso, l'ATER Alto Friuli, la A&T2000, la Comunità Collinare, l'ARPA, la Fondazione Coronini di Gorizia, il Comune di Tricesimo.

La voce "Recupero spese del personale v/terzi" è pari ad Euro 49.014 con un incremento di Euro 18.783 rispetto al precedente esercizio.

A) 4) - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

La voce ammonta ad Euro 471.051, con un decremento di Euro 37.898 rispetto al consuntivo 2017 e di Euro 33.949 rispetto al preventivo 2018; come già riferito nella sezione attivo dello Stato Patrimoniale di questo documento, la voce accoglie i costi del personale tecnico interno da capitalizzare sui progetti (nuovi interventi) e sui cespiti a libro (manutenzioni straordinarie) a cui l'attività del personale stesso è riferita.

La voce si contrappone alle spese del personale dipendente iscritte nella sezione B9 (costi del personale).

A) 5) - Altri ricavi e proventi

La voce in esame è composta dalle seguenti poste:

- **Proventi diversi** per un totale di Euro 378.545. La posta accoglie principalmente i ricavi per risarcimenti effettuati dall'assicurazione per i danni subiti da nostri alloggi (Euro 321.767), i compensi per attività amministrative eseguite a favore di Ater Alto Friuli, Ater Pordenone e Ater di Gorizia in materia di personale (Euro 56.778);
- **Contributi in c/esercizio**: la voce ora in esame accoglie il "Fondo sociale" concesso ed erogato dalla Regione per l'esercizio 2018 pari ad Euro 2.668.570, con un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 135.430. Tale fondo, disciplinato dall'art. 44 della L.R. 1/2016 ed erogato dalla Regione, è destinato a compensare le minori entrate derivanti dai canoni di locazione di edilizia sovvenzionata ed in particolare di quelli corrisposti dalla fascia "A".
Detta partecipazione regionale è tesa sia ad assicurare la tutela delle fasce più deboli sia a garantire la congruità delle entrate. Alla luce di quanto sopra la posta ora in esame è considerata, al fine dell'esposizione in bilancio, come un contributo in conto esercizio, destinato alla manutenzione di immobili di edilizia sovvenzionata. L'Azienda ha, pertanto, usufruito del sopracitato contributo finanziario per sostenere e lavori di manutenzione ordinaria sugli alloggi di edilizia sovvenzionata i cui costi relativi vengono rappresentati nella voce B7 del presente documento. Detti costi sono decisamente superiori nel loro ammontare rispetto alla voce ora in esame, tenuto conto anche di quelli svolti attraverso l'utilizzo dell'accantonamento di cui alla voce B.3 dello stato patrimoniale.
- **Rimborso spese**: accoglie principalmente il rimborso di imposte e tasse da assegnatari (bollo e registro) per Euro 201.705, i rimborsi di spese e competenze dell'Ente per il recupero della morosità per Euro 99.291 e i rimborsi per spese di domiciliazione per Euro 321;

- **Plusvalenze diverse:** la voce ammonta ad Euro 440.941 composta principalmente da Euro 13.533 per vendita di titoli finanziari ed Euro 299.580 per lo storno dell'accantonamento rischi per il contenzioso con l'Agenzia delle Entrate a seguito della contestazione delle detrazioni per la riqualificazione energetica relative all'Unico 2009 e di cui si è fatta menzione in precedenza al punto B.3. Pare opportuno precisare che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al DL 139/2015 i proventi straordinari vengono ricompresi nella posta ora in esame, scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione "E proventi ed oneri straordinari". La voce che ammonta accoglie principalmente la rilevazione di sopravvenienze attive derivanti da rettifiche di contabilizzazioni effettuate negli esercizi precedenti, della registrazione per competenza delle plusvalenze rispetto al valore di acquisto delle obbligazioni presenti nel portafoglio aziendale di cui si è specificato nella voce attivo di questa relazione.

- **Plusvalenze da alienazione di immobilizzazioni materiali (cessione alloggi):** si segnala che nel corso dell'esercizio ora in esame non è stato ceduto alcun alloggio e pertanto la voce ora in esame ammonta ad Euro 0.

L'art 86 (ex art. 54) del TUIR prevede un'agevolazione consistente nel ripartire l'imputazione su cinque esercizi con conseguente dilazione dell'onere fiscale, l'agevolazione che è stata applicata sulla plusvalenza ante 2018 analogamente a quanto già effettuato in quelle realizzate negli anni 1992 e dal 1994 al 2017, in considerazione del loro ammontare.

B) - Costi della produzione

B) 6) - Costi per materiali di consumo

Tale voce che ammonta a Euro 156.924, con una variazione in aumento di Euro 414 rispetto al precedente esercizio ed evidenzia il costo sostenuto per l'acquisto di materiale di consumo come di seguito evidenziato:

	preventivo 2018	consuntivo 2018	consuntivo 2017
- Acquisto cancelleria e varie	11.465	16.896	11.682
- Acquisto materiali di cantiere per manutenzione	92.000	88.554	101.067
- Acquisto materiale informatico	9.857	13.068	9.000
- Spese per sicurezza-vestiario/materiali	6.000	5.968	1.107
- Acquisto vestiario dipendenti	2.000	2.103	-
- Spese per carburanti e lubrificanti	32.450	30.335	33.654
	153.772	156.924	156.510

Si segnala il conto "acquisto materiale informatico" per la prima volta evidenziato in quanto era necessario dare opportuna specifica a questi acquisti differenziandoli dalla cancelleria ordinaria.

B) 7) - Costi per servizi

a) Spese generali di amministrazione

	preventivo 2018	consuntivo 2018	consuntivo 2017
- Spese funzionamento sedi e magazzini	88.687	90.099	56.849
- Spese postali	75.000	71.962	74.430
- Stampati e copie	400	419	180
- Legali, notai e consulenze	53.160	32.783	11.867
- Studi urbanistici progettuali	-	-	-
- Automobilistiche amministrazione	2.106	1.244	2.077
- Manutenzione hardware e software	164.500	119.297	121.855
- Manutenzione macchine d'ufficio	6.000	3.092	4.440
- Inserzioni pubblicitarie	9.800	4.294	4.801
- Assicurazioni diverse (kasko e furto)	2.450	-	1.810
- Assicurazione responsabilità civile	54.000	48.056	62.333
- Spese di rappresentanza	1.900	646	1.396
- Quote associative	26.400	26.393	26.129
- Spese telefoniche	26.000	28.255	26.118
- Spese energia elettrica	31.780	31.441	31.253
- Spese per gas e fornitura gasolio	16.000	18.600	14.991
- Spese per utenza acqua	1.200	1.293	1.127
- Spese per pulizie	29.000	28.196	28.096
- Spese varie per auto (parcheggio, lavaggio)	4.000	3.202	3.760
- Collegamenti di rete - Internet	22.200	19.664	21.540
- Spese per promozione e immagine istituzionale	9.100	9.846	6.487
- Corsi di formazione	38.117	21.707	15.128
	661.800	560.489	516.667

b) Spese gestione stabili

	preventivo 2018	consuntivo 2018	consuntivo 2017
- Automobilistiche manutenzione alloggi	23.000	20.198	25.324
- Assicurazioni varie stabili	179.800	190.679	179.532
- Servizio riscossione fitti e censimento redditi	65.000	60.928	66.912
- Legali e recupero morosità	69.000	55.053	67.418
- Varie per cantiere operai	25.750	17.727	17.683
- Varie gestione stabili	293.200	354.250	300.939
- Spese per immobili per condominio	80.000	78.269	94.045
- Spese per accatastamenti	-	-	-
- Spese per manutenzione ordinaria	2.680.000	2.612.773	3.049.209
	3.415.750	3.389.877	3.801.062

La voce "spese per manutenzione ordinaria" ammonta ad Euro 2.612.773 a cui va aggiunto l'importo utilizzato nel corso dell'esercizio del relativo fondo manutenzione stabili per Euro 1.574.480; pertanto la spesa complessiva per manutenzioni ordinarie sostenute dall'Azienda per l'esercizio 2018 ammonta ad Euro 4.187.253, con un leggero decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 18.332.

c) Spese attività costruttiva

	preventivo 2018	consuntivo 2018	consuntivo 2017
- Prestazioni professionali tecniche	205.270	64.997	50.896
- Automobilistiche attività costruttiva	13.528	8.488	11.482
- Varie per le costruzioni	1.450	1.107	2.993
- Lavori in fase di progetto	5.000	-	-
	225.248	74.592	65.371

d) Spese diverse per il personale

	preventivo 2018	consuntivo 2018	consuntivo 2017
- Spese per sicurezza medico e simili	6.000	5.059	4.262
- Assicurazioni varie dipendenti	20.000	16.548	18.113
- Spese per trasferta	21.800	17.097	19.456
- Contributo al circolo	2.100	2.100	2.037
	49.900	40.804	43.868

e) Compensi Consiglio d'amministrazione, Collegio Sindacale e Commissioni diverse

B) 8) - Costi per godimento di beni di terzi

La voce ora in esame ammonta ad Euro 20.049 e si riferisce ai costi sostenuti nel corso dell'esercizio per i canoni di leasing relativi al parco macchine-stampanti e multifunzione, derivanti dal contratto sottoscritto in data 18.12.2013 con la società Credit Agricole Leasing del gruppo bancario Credit Agricole, della durata di 5 anni. La voce ammonta ad Euro 20.049. Riguardo a tale contratto si riportano nel prospetto le informazioni previste dall'articolo 2.427, comma 1 n° 22) del codice civile, sulla base del prospetto suggerito dall'O.I.C..

	Esercizio 2018
Attività	
a) Contratti in corso	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	59.866,53
(+) beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	-
(-) beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	0
(-) quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	18.326,49
(+/-) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario al netto degli ammortamenti	-
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio al netto degli ammortamenti	41.540,04
b) beni riscattati	
Maggiore valore complessivo dei beni riscattati	0
b) Passività	
Debiti impliciti per operazioni di leasing alla fine dell'esercizio precedente	22.171,58
(+/-) debiti impliciti sorti nell'esercizio	-
(-) Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	19.586,67
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	2.584,91
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio	38.955,13
e) Effetto fiscale	- 6.388,64
f) effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	32.566,49
Effetto sul conto economico	
Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	20.060,04
Rilevazione degli oneri finanz. su operazioni di leasing finanziario	473,73
Rilevazione di:	
-Quote di ammortamento su contratti in essere	18.326,49
su beni riscattati	0
-Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	1.259,82
Effetto sul risultato prima delle imposte	-
Rilevazione dell'effetto fiscale	- 206,61
Effetto sul risultato dell'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	1.053,21

B) 9) - Costi del personale

Si riepilogano di seguito, per centro di costo, le spese relative al personale precisando che i costi contabilizzati sono conformi con il trattamento economico per il personale dipendente

previsto dal CCNL dipendenti, degli accordi aziendali di secondo livello e dei contratti in essere del personale dirigente.

centro di attività	dipendenti al 31.12.2018	preventivo 2018	consuntivo 2018	consuntivo 2017
amministrazione	30	1.308.342	1.302.186	1.267.424
amministrazione alloggi	25	1.211.870	1.079.672	1.053.808
manutenzione ordinaria alloggi	20	1.018.363	908.716	959.702
tecnico - manutenzione straordinaria	29	1.328.280	1.300.734	1.289.324
Totali	104	4.866.855	4.591.308	4.570.258
Servizio mensa e varie		209.000	197.820	199.504
Trattamento di quiescenza e obbl.sim.				
Trattamento di fine rapporto		264.000	249.224	249.778
		5.339.855	5.038.352	5.019.540

Di seguito si riporta la tabella con le variazioni del personale dipendente nel corso del 2018:

Situazione personale dipendente

		31 dicembre 2017			variazioni			31 dicembre 2018		
		tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale
quadri - impiegati - operai		92	6	98	-1	5	4	91	11	102
dirigenti		2	0	2				2	0	2
		94	6	100	-1	5	4	93	11	104
<i>di cui</i>										
amministrazione	dipendenti	26	2	28	1		1	27	2	29
	dirigenti	1	0	1				1	0	1
Amm.ne alloggi	dipendenti	23	1	24	-1	2	1	22	3	25
	dirigenti									
Manutenzione alloggi	dipendenti	17	1	18	-2	4	2	15	5	20
	dirigenti									
Uff. tecnico e manut.straordin.	dipendenti	26	2	28	1	-1	0	27	1	28
	dirigenti	1	0	1				1	0	1
		94	6	100	-1	5	4	93	11	104

Il costo del 2018 ha subito un leggero incremento rispetto all'anno precedente e deve essere messo in relazione con il relativo ricavo connesso al ritorno di tali spese.

Va evidenziato che diversi fattori hanno inciso sulla determinazione dello stesso. Vengono di seguito evidenziati quelli principali:

- il verificarsi di assenze non retribuite di personale (es. aspettativa per mandato elettivo) e di assenze indennizzate dall'INPS (es. congedi di maternità, congedi parentali e per assistenza ai disabili) i cui costi pertanto non gravano sul bilancio aziendale;
- la nomina del Dirigente amministrativo per l'incarico di Direttore Generale determina, come nel 2017, la sovrapposizione delle due figure con un conseguente risparmio di costi equivalente alla posizione dirigenziale per l'intero anno;
- politica del personale attuata dall'azienda che, a fronte di diverse cessazioni per pensionamento di personale dipendente da lunga data e con retribuzioni elevate, ha ritenuto

di valorizzare le professionalità interne favorendo lo sviluppo della carriera e procedendo all'assunzione di nuove figure con livelli di inquadramento e retribuzione inferiori, che hanno prestato servizio, ai fini dei passaggi di consegne, anche per periodi concomitanti;

- la valorizzazione ed il mutamento di mansioni di personale interno al fine di ottimizzare l'organizzazione e la gestione del lavoro con il conseguente adeguamento contrattuale ove previsto dal CCNL;
- la stabilizzazione negli anni precedenti di rapporti a termine ha consentito di beneficiare ancora degli sgravi contributivi previsti dalla normativa vigente;
- l'applicazione dell'accordo decentrato in materia di quantificazione dei premi di produzione.

Va inoltre rilevato che il personale non ha operato solo con riferimento alle attività proprie dell'azienda, ma, in relazione allo sviluppo delle sinergie con le altre Ater regionali, ha operato in modo sistematico per tali enti per attività a favore delle stesse: ciò ha determinato ricavi iscritti nelle rispettive sezioni di competenza in relazione alla tipologia di prestazione resa (es. servizi tecnici ed amministrativi).

B) 10) - Ammortamento e svalutazioni

Con riferimento alla voce ora in esame ricordiamo che con decorrenza 2006 è stato iscritto l'ammortamento civile (o tecnico) dei fabbricati, così come già illustrato nella sezione attivo dello Stato Patrimoniale di questa relazione.

L'ammortamento è stato calcolato applicando una percentuale pari allo 0,60% del valore storico degli immobili, in considerazione della continua attività di manutenzione sul patrimonio. A tale riguardo si evidenzia che si è anche provveduto a valorizzare, in adeguamento ai principi contabili e in relazione a quanto introdotto dal D.L. 223/2006, il costo dell'area sulla quale sono stati costruiti gli immobili e, nel rispetto delle nuove norme fiscali, l'ammortamento è stato calcolato sul valore storico dei beni al netto del valore dell'area, non ammortizzabile. Nel bilancio si è inoltre provveduto a calcolare l'ammortamento finanziario sui fabbricati edificati in diritto di superficie; l'ammortamento è stato calcolato tenendo conto della residua durata del diritto di superficie. Rimane, pertanto, l'ammortamento civile calcolato solamente sugli alloggi interamente di proprietà dell'Azienda.

Si è provveduto, infine, al computo degli ammortamenti ad aliquota piena delle unità non residenziali e dei fabbricati ad uso diretto (sede e cantiere).

Si precisa che i cespiti sono stati sistematicamente ammortizzati tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione. Tale criterio è lo stesso degli anni precedenti.

Le quote sono state così determinate:

1. l'ammortamento tecnico per complessivi Euro 1.268.186 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- Alloggi di proprietà	0,60%	Euro	1.099.071
- Sede Via Sacile 15	3%	Euro	106.796
- Sede via Sacile 17	3%	Euro	10.603
- Magazzino via Ermes	3%	Euro	539
- Sede di San Giorgio	3%	Euro	1.085
- Magazzino V.F.Armate	3%	Euro	2.040
- Unità non residenziali	3%	Euro	48.052

2. l'ammortamento finanziario per complessive Euro 814.621 sui fabbricati edificati in diritto di superficie è calcolato in base alla durata residua del diritto concesso;

3. l'ammortamento relativo ai beni mobili per complessive Euro 60.017 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
- arredamento	15%
- macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche	20%
- macchine e attrezzature sede e cantiere	15%
- autoveicoli	25%
- autocarri	20%

Le percentuali d'ammortamento sopra esposte sono ridotte al 50% nel primo anno di entrata in funzione del bene.

Le aliquote di ammortamento non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato invece così determinato:

1. ammortamento di licenze software e degli oneri connessi per un importo di Euro 21.424 corrispondente ad 1/3 del costo di acquisizione. Il decremento rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente alla conclusione dell'ammortamento dei costi sostenuti per l'acquisto e l'avviamento dei software gestionali STR-PBM,, Arxivar etc;
2. ammortamento altre immobilizzazioni immateriali (adeguamento impianti su alloggi dello Stato e dei Comuni) per un importo di Euro 291.732, corrispondente al 6,70% del loro valore.

In tale voce sono ricompresi, inoltre, gli accantonamenti per la svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante ed in particolare Euro 165.000 per la svalutazione dei crediti verso l'utenza.

B) 11) - Variazione dei materiali di consumo

Viene evidenziata in tale categoria la variazione in diminuzione delle scorte di materiali di cancelleria destinati ad un utilizzo a breve termine, che ammonta a Euro 553.

B) 12) – Accantonamenti per rischi

La voce ora in esame ammonta ad Euro 225.523 ed è composta dall'accantonamento:

- I. di Euro 55.930 per la minore imposta IRES conseguente all'applicazione delle quote di detrazione fiscale per riqualificazione energetica per gli esercizi 2014-2015, di cui si è descritto al precedente punto B.3;
- II. di Euro 169.503 per l'eventuale adeguamento al fondo imposte differite (aliquota IRES al 24% invece che ridotta) delle quote di tassazione dei contributi in conto capitale e delle plusvalenze per cessione alloggi come precisato nella sezione passivo di questa relazione.

B) 13) – Altri accantonamenti

Rientrano in tale categoria gli accantonamenti effettuati pari ad Euro 1.700.000 per i programmi di manutenzione sugli stabili. Si è tenuto conto delle previsioni di spesa afferenti la manutenzione dei fabbricati gestiti dall'Azienda dei quali si è già trattato in sede di analisi del relativo fondo per rischi nella sezione patrimoniale passiva alla voce B) 3).

B) 14) - Oneri diversi di gestione

La voce si compone delle seguenti poste:

	previsione 2018	consuntivo 2018	consuntivo 2017
- Imposta di registro contratti di locazione	120.000	116.827	116.787
- Imposte e tasse gestione stabili	195.100	194.266	191.308
- IVA indetraibile - pro rata	550.000	596.712	483.029
- IMU	90.640	106.667	85.950
- TASI	4.400	4.155	3.856
- Imposte e tasse ammine	67.034	52.503	56.828
- Abbonamenti e pubblicazioni	12.367	10.988	9.670
- Spese per alloggi sfitti	145.000	160.185	160.000
- Providenze a favore di inquilini	100.000	15.228	58.776
- Elargizioni e liberalità	-	-	-
- Altre spese per attività generali	5.765	6.483	5.522
- Arrotondamenti passivi	800	608	595
- Minusvalenze	40.250	235.584	141.727
	1.331.356	1.500.206	1.314.048

In precedenza si è già dato conto che dall'esercizio 2010 è stato cambiato il criterio di contabilizzazione dell'iva indetraibile relativa alle immobilizzazioni, di cui si è già trattato con riferimento alle singole categorie delle stesse. Infatti, i principi contabili consentono di contabilizzare l'iva indetraibile, relativa alle immobilizzazioni immateriali e materiali, sia imputandola quale costo di competenza dell'esercizio oppure, in alternativa, di considerarla un onere accessorio della spesa di investimento e come tale portarla ad incremento dell'immobilizzazione a cui si essa riferisce, con il limite della ritraibilità economica derivante dall'uso del bene medesimo; ciò significa che non si possono capitalizzare oneri che comportino una distorsione rispetto al valore d'uso e di mercato del cespite.

L'effetto economico sull'esercizio derivante dalla capitalizzazione ammonta a complessivi euro 384.512. Si precisa, inoltre, che per quanto riguarda le immobilizzazioni in corso, il cambiamento di criterio ha riguardato solo quelle i cui lavori hanno avuto inizio nel 2010, allo scopo di evitare un trattamento non omogeneo nella contabilizzazione delle prestazioni rese in base ai singoli contratti di appalto.

Un accenno merita il capitolo I.M.U., per la quale gli alloggi sociali sono stati definitivamente esclusi per il combinato disposto della legge di stabilità 2014 e della legge 23.05.2014 n°80, limitando l'applicazione del tributo, nel nostro caso, ai soli terreni ed alle unità non residenziali; per contro, come noto è stata introdotta, come evidenziato nella tabella sopra riportata la TASI, cioè la tassa sui servizi indivisibili erogati dai comuni.

Nel corso del 2017, a seguito di interpretazione condivisa tra tutte le ATER regionali si è provveduto al versamento del tributo solo per gli alloggi sfitti, ritenendo che gli alloggi locati costituiscono prima casa per gli assegnatari. In merito ad essa si precisa che è stato chiarito da più parti che la stessa risulta, in linea generale, deducibile per cassa secondo le previsioni contenute nell'articolo 99 del D.P.R. 917/1986. Nel nostro caso tale deduzione ha un limite nella previsione di parziale deducibilità dei costi riferibili agli immobili destinati alla locazione prevista dall'articolo 90 del medesimo Testo Unico.

Pare opportuno precisare che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al DL 139/2015 gli oneri straordinaria vengono ricompresi nella posta ora in esame, scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione "E proventi ed oneri straordinari". Sono state contabilizzate in questa voce le sopravvenienze passive per Euro 235.584 derivanti dalla sistemazione di partite contabili conseguenti a registrazioni effettuate negli esercizi precedenti e dalla registrazione per competenza delle differenze negative del costo di acquisto rispetto al valore nominale dei titoli obbligazionari di cui si è trattato al punto III°.2.d) dell'attivo.

C) - Proventi e oneri finanziari

C) 15)-16) - Proventi finanziari

La voce è costituita dalle seguenti poste:

	previsione 2018	consuntivo 2018	consuntivo 2017
- Dividendi su azioni	-	-	-
- Interessi attivi diversi da cessionari	54.000	52.541	60.133
- Interessi di mora su canoni insoluti	6.500	4.499	7.592
- Interessi su conti correnti bancari e postali	20.400	6.193	18.386
- Interessi su investimenti	150.000	147.411	234.624
- Interessi attivi su crediti diversi	1.040	509	687
- Rimborso oneri finanziari	-	-	-
- Contributi c/interessi esercizi precedenti	-	-	-
	<hr/> 231.940	<hr/> 211.153	<hr/> 321.422

La nuova convenzione, con decorrenza 1 gennaio 2017, con l'Istituto Cassiere rappresentato dalla Banca Popolare Friuladria, prevede, un tasso attivo sulle giacenze di uno 0,1% superiore al TUR tempo per tempo vigente. Il tasso applicato al 31 dicembre 2018 è pertanto dello 0,10%.

La liquidità temporaneamente eccedente gli impegni ordinari viene investita o in conti correnti a remunerazione predeterminata od obbligazioni quotate sui mercati Tlx-Mot, le cui scadenze sono mediamente nell'ordine dei 12-24 mesi ed il cui rendimento a scadenza sia superiore a quello riconosciuti dall'Istituto Tesoriere, come evidenziato alla voce Immobilizzazioni Finanziarie - B) III° 3. In questi ultimi tre anni, in relazione alla discesa dei tassi d'interesse derivanti dalla politica della BCE, ed alla necessità di diversificare il rischio si è provveduto alla diversificazione utilizzando panieri di fondi obbligazionari delle principali case d'investimento nazionali ed internazionali, che hanno registrato un andamento positivo.

La riduzione sia degli interessi attivi sui conti correnti sia dei proventi degli investimenti deriva da due fattori: la riduzione della liquidità disponibile come evidenziato ai punti C) IV° e B) III° 3) e la riduzione dei rendimenti, quale conseguenza della scadenza di titoli, acquistati in passato, a cedola elevata e dell'allineamento ai tassi d'interesse attuali (rendimento dell'euribor a 3 mesi negativo).

Si ricorda, infine, che in questa voce sono considerati anche gli interessi attivi prodotti dalle rateizzazioni derivanti dalla cessione alloggi che ammontano per l'esercizio ora in esame a Euro 52.541.

C) 17) - Oneri finanziari

La voce ammonta a Euro 155.698 accoglie:

- Euro 142.710 (a fronte di una previsione di Euro 148.000) per gli interessi passivi sulle anticipazioni regionali, su mutui diversi assunti a suo tempo per il finanziamento degli interventi di edilizia sovvenzionata e dei finanziamenti contratti con la Banca Popolare Friuladria nel 2012, con una variazione in diminuzione, rispetto all'esercizio 2017 di Euro 12.264;
- Euro 12.988 per commissioni bancarie e interessi pagati a ex assegnatari per restituzione cauzioni fruttifere.

Si precisa che l'Azienda non ha in essere contratti per la sottoscrizione di strumenti finanziari derivati.

E) 22) - Imposte sul reddito d'esercizio

Sono state determinate in base all'onere di competenza dell'esercizio.

L'importo che ammonta a Euro 504.478 è costituito:

- dall'IRES che l'Ente versa, usufruendo dell'agevolazione dell'aliquota prevista dal D.P.R. 23.9.1973 n. 601 e successive modifiche, che ammonta a Euro 336.462. Nel calcolo dell'imposta sono anche compresi Euro 55.930, relativi alla detrazione per i risanamenti energetici realizzati negli esercizi 2014 e 2015 che sono stati accantonati prudenzialmente a Fondo rischi per imposte (punto B.3), causa l'incertezza conseguente all'avvenuto ricorso in Cassazione da parte dell'Agenzia delle Entrate relativamente al contenzioso esistente sulla materia per gli esercizi 2007 e 2008, per il quale l'Azienda è risultata vittoriosa sia in Commissione Tributaria Provinciale che in quella Regionale. Pare opportuno precisare che nel corso di questo esercizio l'importo per detrazione riqualificazione energetica e ristrutturazione edilizia ammonta ad Euro 253.072;
- dall'IRAP per imposta d'esercizio per Euro 229.174. Anche per l'esercizio ora in esame l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92% sull'aliquota ordinaria dell'IRAP (3,90%) in quanto non rientra nei parametri (aumento del valore della produzione netta e costo del personale) previsti dalla Finanziaria Regionale 2006 L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 articolo 2, comma 2 lettera a) e b). Alla luce di quanto sopra citato l'aliquota IRAP applicata è quella ordinaria del 3,90%.
- dall'IRES ed IRAP per imposte differite per Euro - 61.158.

Per un maggiore dettaglio, riguardo al carico fiscale dell'esercizio ed alla sua determinazione, si rinvia all'allegato alla presente relazione "*Note sugli aspetti fiscali per relazione al bilancio consuntivo 2018*".

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa del bilancio di esercizio le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni - considerato che in virtù dell'essere Enti strumentali della Regione, operanti nel settore dell'ERP e, quindi, operanti di fatto fuori mercato e fuori concorrenza, quanto le stesse ricevono dalle pubbliche amministrazioni non è riconducibile a vantaggio economico, bensì derivante da adempimenti di legge, la norma in argomento non trova applicazione nei confronti delle Ater. Si dà comunque atto che i finanziamenti ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, composto dallo stato patrimoniale e dal conto economico, chiude con un utile d'esercizio pari ad Euro 58.495, in linea con il consuntivo dell'esercizio 2017, da destinare a riserva.

Udine, li 30.04.2019

Il Direttore Generale

(dott. Riccardo Toso)



Note sugli aspetti fiscali

Relazione al Bilancio consuntivo dell'esercizio 2018

1. Notizie di carattere generale

L'ATER : natura giuridica e fiscale

Ai sensi dell'art. 1 dello Statuto dell'ATER di Udine, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 11.08.2000, n. 0263/Pres., l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Udine è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica, autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale, organizzativa e contabile. Ad esso si applica, anche ai fini contrattuali, la normativa generale in materia di società per azioni, in quanto compatibile.

Fiscalmente l'ATER di Udine è un soggetto che svolge in via esclusiva o principale l'esercizio di attività commerciali.

Il Ministero delle Finanze ha specificato che ai fini fiscali gli IACP/ATER rientrano tra gli enti indicati nel vigente art. 73, lettera b) ovvero tra gli Enti commerciali.

Sotto il profilo soggettivo l'Ente è un soggetto passivo all'imposta sul reddito delle società IRES ed all'imposta regionale sulle attività produttive IRAP.

IRES

L'IRES si determina applicando alla base imponibile l'aliquota del 24,00% e non più del 27,50% così come previsto dalla Legge di Stabilità 2016. La legge 28 dicembre 2015, n. 208, al comma 61, ha sancito una modifica all'art. 77 del TUIR stabilendo che, a decorrere dal **1 gennaio 2017**, con effetto per i periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre.

All'Ente si applica altresì l'art. 66, c. 8, D.L. 331/1993 che consente di adottare l'aliquota ridotta al 50% rispetto a quella ordinaria, dunque l'aliquota IRES praticata risulta pari al 12,00%.

Pare opportuno segnalare che la Legge Finanziaria 2019 prevede l'abrogazione della riduzione dell'IRES dal 12% al 24% per gli enti commerciali con finalità sociali.

Pertanto nel corso dell'esercizio ora in esame si è provveduto ad accantonare in apposito fondo rischi la differenza da applicarsi per le quote da riprendersi dai successivi esercizi per le poste differite.

IRAP

L'IRAP si determina applicando alla base imponibile l'aliquota del 3,90% (L. 244/2007), non potendo beneficiare l'Ente per il 2016 delle agevolazioni previste all'art. 2, comma 2 lettera a) e b) L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 (Finanziaria Regionale 2006): legate all'incremento del valore della produzione netta ed all'incremento del costo del personale. A far data dal 1 gennaio 2015 si è applicata la legge di stabilità 2015 che prevede la deducibilità agli effetti IRAP delle spese sostenute in relazione al personale dipendente impiegato con contratto di lavoro a tempo indeterminato.

2. Prelievo fiscale complessivo: entità e composizione

Per l'anno 2018 il prelievo fiscale complessivo in capo all'Ente ammonta ad euro 1.801.131,=, nel prospetto seguente vengono evidenziate le singole voci che lo compongono ed il loro andamento percentuale.

tipi di imposte	2018	2017	variaz. +/- %
IMPOSTE DI REGISTRO	116.827,00	116.787,00	0,03%
IMPOSTE E TASSE (ALTRE SPESE GESTIONE STABILI)	194.266,00	191.308,00	1,55%
IMPOSTE TASSE IVA INDETERMINATA	596.712,00	483.029,00	23,54%
IMU e TASI	110.822,00	89.806,00	23,40%
IMPOSTE E TASSE SPESE GENERALI DI AMMNE	52.503,00	56.828,00	-7,61%
<i>parziale imposte e tasse diverse</i>	1.071.130,00	937.758,00	14,22%
IRES	336.462,00	422.995,00	-20,46%
IRAP	229.174,00	197.667,00	15,94%
<i>totale imposte liquidate</i>	565.636,00	620.662,00	-8,87%
ACCANTONAMENTI AL FONDO IMPOSTE (=accantonamenti-utilizzi)	- 10.063,00	22.199,00	-54,67%
ACCANTONAMENTO AL FONDO RISCHI DETR. 65% 2014-2015	55.930,00	55.930,00	0,00%
ACCANTONAMENTO IRES IMPOSTE DIFFERITE ALIQUOTA AL 24%	169.593,00	-	100,00%
IMPOSTE DIFFERITE IMPUTATE A PATRIMONIO NETTO	- 51.095,00	97.838,00	-47,78%
Debiti IMPOSTE ANTICIPATE dell'esercizio	-	23,00	-100,00%
<i>imposte di competenza dell'esercizio (comprese differite)</i>	730.001,00	556.578,00	31,16%
prelievo fiscale complessivo	1.801.131,00	1.494.336,00	20,53%

Riguardo alla quantificazione dell'IVA indetraibile si informa che nell'anno 2010 l'Ente ha modificato il criterio di contabilizzazione dell'IVA indetraibile scaturente dal calcolo del c.d. "pro-rata", considerando la stessa come un costo accessorio di acquisto del bene, in linea con quanto previsto dai Principi Contabili (cfr. par. D.II.a OIC n. 16). Dunque l'IVA indetraibile segue il trattamento contabile del bene a cui si riferisce, e nel caso di acquisto di immobilizzazioni la capitalizzazione è consentita nei limiti in cui l'aggiunta di tale costo al prezzo di acquisto non determini un valore che ecceda quello recuperabile tramite l'uso, e non è più considerata un onere diverso di gestione (voce B14 - CE). Per ulteriori indicazioni in merito si rimanda a quanto inserito in Nota Integrativa. Riguardo alla quantificazione del valore imponibile ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive si segnala che l'Ente ha goduto dell'attenuazione del c.d. cuneo fiscale (differenza tra costo del lavoro sostenuto dall'Azienda e retribuzione netta erogata ai singoli lavoratori) come previsto dall'art. 1, co. 266-269 L. 296/2006.

Riguardo agli accantonamenti effettuati attraverso l'utilizzo contabile del fondo per imposte ed il loro incremento percentuale si rinvia ai paragrafi successivi.

3. Il trattamento degli immobili patrimonio

La macrocategoria degli immobili patrimoniali ATER costituisce una classe residuale, nel senso che in essa si annoverano tutti quegli immobili che non possono essere considerati né come "merce", né come "strumentali", ovvero, tutti i fabbricati a destinazione abitativa (categoria catastale da A/1 a A/11, esclusi gli A/10) - che l'Ente non utilizza direttamente nell'esercizio della propria attività - concessi a terzi in locazione o comodato (=fabbricati patrimoniali).

L'attività d'impresa dell'ATER consiste (anche) nella gestione immobiliare attraverso la locazione a terzi, la quale è considerata una forma di godimento passivo del bene che non ne implica l'uso per una attività commerciale in senso proprio.

Gli alloggi concessi in locazione dalle IACP/ATER non sono considerati strumentali in quanto la Corte di Cassazione a Sezioni Unite con sentenza n. 1367 del 13 ottobre 1983 ha stabilito che detti immobili costituiscono, di certo, lo strumento di cui le ATER

si servono per il conseguimento dei fini istituzionali, ma gli stessi immobili costituiscono anche l'oggetto dell'attività imprenditoriale.

Pertanto tali fabbricati devono concorrere alla formazione del reddito secondo i criteri di valutazione particolari basati sulle regole proprie dei redditi fondiari e non secondo le risultanze del conto economico, tenendo conto dei costi e dei ricavi contabilizzati, partecipando alla determinazione del reddito imponibile ai fini IRES in base al criterio catastale.

In verità, in tempi più recenti la Cassazione ha elaborato anche un orientamento diverso arrivando ad affermare, con la sentenza n. 13408 del 07.06.2000, l'esistenza di una presunzione di strumentalità per tutti gli immobili appartenenti alle società commerciali - pronuncia di certo più aderente alle modalità operative di gestione delle Ater, tenuto anche conto della numerosità degli immobili gestiti dalle stesse -. Ciò avrebbe potuto avere come conseguenza la cancellazione della categoria degli immobili patrimoniali per l'Ente ponendolo in uno stato di maggior favore, tuttavia in dottrina questa posizione dei giudici di legittimità ha destato alcuni dubbi poiché trascurerebbe le previsioni dell'art. 90 del TUIR, articolo in base al quale viene invece calcolato il reddito dei fabbricati ATER.

Il trattamento fiscale degli immobili patrimonio

Il reddito imponibile degli immobili patrimonio viene sinteticamente definito con l'utilizzo della seguente somma algebrica: utile di bilancio - ricavi degli immobili non strumentali + costo degli immobili non strumentali + reddito degli immobili non strumentali determinato secondo i criteri previsti per i redditi fondiari, con riferimento alla rendita catastale, salvo il disposto dall'articolo 185 TUIR , c. 2 e 37, c. 4 bis, e dall'articolo 90 TUIR i quali prevedono che:

- se il fabbricato è locato in regime c.d. legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è rappresentato dal canone di locazione ridotto forfettariamente del 15% (art. 185, 2 c.);
- se il fabbricato non è locato in regime legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è rappresentato dal canone di locazione ridotto delle spese di manutenzione ordinaria fino ad un massimo del 15% se è superiore alla rendita catastale. In caso contrario il reddito imponibile è rappresentato dalla rendita catastale (art. 90, 1 c.).

Indeducibilità delle spese e degli altri componenti negativi ai fini IRES

Dunque il reddito degli immobili patrimonio si determina al netto dei costi relativi agli stessi ed in presenza di fabbricati non strumentali si pone il problema di stabilire quali siano le componenti negative di reddito da considerare variazioni in aumento in sede di redazione del modello UNICO e quali invece siano da considerarsi deducibili: l'agenzia delle Entrate ha chiarito che devono essere considerati indeducibili tutti i costi di manutenzione e amministrativi ad imputazione diretta (Direzione generale del Veneto - interpello ATER Rovigo prot. N. 32701 del 22.10.2002 e Direzione Regionale Lombardia prot. N. 76467 del 29.12.2003). La determinazione di questi oneri è certamente un lavoro complesso, essi vengono fissati dalla struttura amministrativa facendo riferimento a due settori di attività: 1) gestione stabili e 2) amministrazione stabili.

In concreto i valori che interessano l'Ente per l'anno 2018 sono riassunti nelle tabelle sotto riportate:

IMMOBILI	QUANTITA'	PERCENTUALE
Alloggi proprietà ATER	6.737	69,43%
Alloggi ceduti e/o di proprietà di terzi	2.966	30,57%
Alloggi gestiti da ATER	9.703	100%

COSTI	PERCENTUALE	VALORE IN EURO
Costi relativi agli immobili (settori attività 1) e 2))	100%	6.484.089,00
Costi non ammessi in deduzione	69,43%	4.502.042,00

Dal punto di vista dei proventi da immobili patrimonio l'esercizio 2018 porta altresì queste consistenze monetarie:

RICAVI	VALORE IN EURO
Imponibile IRES fabbricati (dato INSIEL)	7.247.916,00
Canoni (dato INSIEL)	8.174.564,00

Per quanto detto, l'ammontare dei costi da riprendere a tassazione risulta pari a €. 11.749.958,00,= (€. 7.247.916,00 reddito dei fabbricati "corretto" + €. 4.502.042,00 costi di manutenzione e amministrativi a diretta imputazione) a fronte di un totale canoni rilevati nel conto economico pari a €. 8.174.564,00,=.

Pertanto, un meccanismo di tassazione degli immobili non basato su costi e ricavi effettivamente contabilizzati ha di certo un forte impatto sul bilancio dell'ATER.

Si pensi pure al costo per gli ammortamenti "civiltistici" degli immobili non strumentali che deve essere interamente recuperato a tassazione; nello specifico l'Ater contabilizza ammortamenti dei fabbricati ad uso di civile abitazione per un valore di €. 1.099.071,00 e in dichiarazione effettua una ripresa fiscale in aumento per il medesimo importo.

Al contrario le spese non riguardanti specificatamente gli immobili non strumentali sono integralmente deducibili.

Infine, si ricorda che i criteri di determinazione fondiari sopra indicati, si applicano altresì solo con riferimento al reddito annuo dei suddetti immobili (canone di locazione o rendita catastale), mentre tali beni restano per tutti gli altri profili «relativi all'impresa», e perciò sono suscettibili - in sede di cessione - di provocare plusvalenze o minusvalenze secondo i criteri ordinari (anche se alienati dopo 5 anni).

4. I finanziamenti/contributi per l'edilizia residenziale pubblica

I finanziamenti all'edilizia residenziale pubblica vengono erogati dall'Azienda secondo quanto previsto dalla Legge Regionale FVG 27 agosto 1999, n. 24 "Ordinamento delle ATER, nonché modifiche ed integrazioni alla legge regionale 75/1982 ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica". La Regione Friuli - Venezia Giulia mette a disposizione dell'ATER di Udine delle somme di denaro utili per compiere degli investimenti atti ad accrescere il patrimonio immobiliare dell'Ente, si tratta quindi di proventi che per la loro natura possono essere considerati quali contributi in conto capitale.

Il trattamento fiscale di codesti finanziamenti/contributi di E.R.P. percepiti dalle ATER costituisce un argomento controverso, non tanto con riguardo all'imponibilità ai fini IRES, bensì ai fini IRAP, visto anche l'avverso parere dell'Agenzia dell'Entrate Direzione Centrale Normativa e Contenzioso relativo al caso specifico dei contributi

correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione, di cui si tratterà meglio in seguito.

L'IRES dei c.d. finanziamenti/contributi di E.R.P.

Come già detto la Regione Friuli - Venezia Giulia mette a disposizione dell'ATER delle somme di denaro che per la loro natura possono essere considerate come contributi in conto capitale.

Secondo le norme tributarie statali i contributi in c/capitale concorrono a formare il reddito quali sopravvenienze attive ai sensi dell'art. 88 DPR 917/1986. Nello specifico, ai fini delle imposte sui redditi, l'art. 88, c. 3, lett. b) DPR 917/1986 individua però una specifica deroga *"non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari"* pertanto questi "finanziamenti" non sono considerati tassabili e sono così esclusi dalla sfera impositiva dell'IRES.

Si segnala che fino al 31.12.1997 i finanziamenti in conto capitale erogati dallo Stato e/o dalle Regioni hanno concorso alla formazione della base imponibile IRPEG con la seguente regola: tassazione massima di 5 anni, pari al 50% degli importi, con accantonamento a riserva in sospensione d'imposta per il residuo 50%. La movimentazione di tale riserva è visibile al paragrafo n. 6.

L'IRAP dei c.d. finanziamenti/contributi di E.R.P.

Sempre con riferimento ai "finanziamenti" di cui sopra, la deroga della non tassabilità ai fini IRES non sembra operare per l'IRAP, infatti l'art. 5, c. 3 della L. 289/2002 stabilisce infatti che *"la disposizione contenuta nell'art. 11, c. 3 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 secondo la quale i contributi erogati a norma di legge concorrono alla determinazione della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, fatta eccezione per quelli correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione (...) deve interpretarsi nel senso che tale concorso si verifica anche in relazione a contributi per i quali sia prevista l'esclusione dalla base imponibile delle imposte sui redditi"*, salvo, ovviamente, espresse esclusioni normative stabilite in materia IRAP. Per la rilevanza ai fini IRAP dei contributi percepiti dagli IACP/ ATER,

comunque denominati, si è pronunciata, come già detto, pure l'Agenda delle Entrate in risposta ad un quesito rivolto nell'anno 2003 dalla Federcasa (v. Direzione Centrale Normativa e Contenzioso della A.E. 13 maggio 2003, prot. n. 2003/76968), osservando che quanto disposto dall'art. 88 , c. 3, lett. b) DPR 917/1986 ha una valenza limitata solo alle imposte sui redditi non estensibile all'IRAP ed ancora che i contributi percepiti e finalizzati ad interventi su immobili di edilizia residenziale pubblica non sono correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione.

L'IRAP dei c.d. finanziamenti/contributi di E.R.P dell'ATER Udine

Il carico delle imposte del bilancio consuntivo dell'esercizio 2017 è stato dunque calcolato dall'Ente assoggettando ad IRAP 1/5 dei contributi oggetto di trattazione, seguendo le indicazioni formulate dal dott. Roberto Lunelli, che, in una propria nota del 14 luglio 2003 rivolta all'Azienda, ha sostenuto la tassabilità di tali contributi in quote costanti riconoscendo estensibili pure all'IRAP le regole previste per l'IRES.

L'ammontare dell'imposta IRAP per l'esercizio 2018 calcolata in relazione a tutti i contributi di E.R.P. dell'ATER di Udine risulta pari a € 159.893.=.

4.1 Contributi di cui all'art. 8 L.R. 6/2003 per l'edilizia convenzionata

Riguardo al trattamento fiscale dei contributi di cui all'art. 8 del Regolamento adottato con DPR 0121/Pres/2004 e di cui alla L.R. 6/2003 "Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata a favore delle ATER, si evidenzia quanto segue:

la Legge Regionale 7 marzo 2003, n. 6 agli articoli 1 e 2 così recita: "La Regione autonoma Friuli Venezia Giulia promuove l'acquisizione della prima casa in proprietà e sostiene lo sviluppo dell'edilizia abitativa e il mercato delle locazioni a uso abitativo mediante (*anche ed è il caso di specie che interessa*) gli interventi di ...b) edilizia convenzionata...".

All'art. 4 stabilisce poi che "per edilizia convenzionata si intendono gli interventi diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni da destinare alla vendita, assegnazione o locazione a favore della generalità dei cittadini, posti in essere con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da

disposizioni dell'Unione Europea o di altri organismi internazionali, nonché di enti pubblici, e per i quali apposite convenzioni con i Comuni determinano il prezzo di cessione, o assegnazione e i canoni di locazione. Gli interventi di edilizia convenzionata sono attuati dalle ATER, dalle cooperative edilizie e loro consorzi e dalle imprese”.

Infine, l'art. 10, comma 1 statuisce che “l'Amministrazione regionale è autorizzata a concedere contributi in conto capitale ... e al comma 2, primo periodo - altra fattispecie che interessa - stabilisce che questi ultimi “possono essere concessi fino all'intero ammontare della spesa ritenuta ammissibile e possono essere erogati in unica soluzione, anche in via anticipata, oppure in più soluzioni. ...”.

La norma richiamata delega dunque alle ATER - come già indicato al precedente paragrafo - l'attuazione degli interventi operativi in materia di edilizia residenziale pubblica che vengono compiuti con il (solo) supporto finanziario regionale. Esiste un soggetto sovvenzionatore, rappresentato dalla Regione FVG che effettua dei versamenti a fondo perduto a favore delle ATER, che sono i soggetti istituzionalmente addetti a ricevere tali somme. Pertanto queste non sono altro - di nuovo - che integrazioni del “fondo di dotazione” delle stesse ATER.

La risposta all'Interpello prot. n. 954 64957 2002 della Direzione Centrale Normativa e Contenzioso del 20.03.2002 ha chiarito come uno degli scopi istituzionali degli Enti per l'Edilizia Residenziale Pubblica sia proprio la gestione del patrimonio immobiliare e che in tale ottica deve interpretarsi l'esclusione dalla disciplina dall'art. 55 (ora 88) del TUIR dei contributi erogati dallo Stato per la costruzione e la ristrutturazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica, finalizzata appunto a favorire l'attività pubblicistica di tali soggetti. Considerazione ribadita anche nella risposta allo interpello prot. n. 4504 2003 del 10.02.2003, formulato proprio dall'ATER di Udine, ove si specifica inoltre che tali contributi mantengono la natura di contributi in conto capitale e rientrano nella disciplina di cui all'art. 55 (ora 88) del TUIR, restando, tuttavia, esclusi dalla tassazione per espressa previsione normativa.

Da ciò non può che discenderne che i contributi erogati all'ATER di Udine - per gli interventi che sono oggetto di trattazione - sono contributi in conto capitale, poiché non sono correlati a specifici fattori produttivi, costruzione, acquisizione e ristrutturazione di un particolare immobile, ma erogati per svolgere “generici”

Interventi in convenzione con i Comuni - in questo caso -, attuati altresì con i benefici della L.R. n. 6/2003 e finanziati dal Fondo per l'Edilizia Residenziale messo a disposizione dalla Regione FVG.

Stabilito un tanto, il trattamento fiscale dei contributi di cui all'art. 8 del Regolamento adottato con DPR 0121/Pres/2004 di cui alla L.R. 6/2003 "Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" concernente le agevolazioni per l'edilizia convenzionata a favore delle ATER è stato il seguente:

- esclusione da IRES: nel caso di sovvenzione ricevuta per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria degli immobili Ater, come previsto dall'art. 88 TUIR co. 3, lett. b);
- assoggettamento ad IRES: nel caso di sovvenzione ricevuta per il solo acquisto di immobili Ater, come previsto (per via interpretativa) dall'art. 88, co. 3, lett. b) TUIR essa costituisce una sopravvenienza attiva, ed in questo caso la stessa concorre a formare il reddito nell'esercizio in cui è stata incassata o in quote costanti nell'esercizio in cui è stata incassata e nei successivi, ma non oltre il quarto;
- assoggettamento ad IRAP: dato che concorrono in ogni caso alla base imponibile di tale imposta i contributi erogati in base a norma di legge, anche se risultano esclusi ai fini delle imposte sui redditi, salvo il caso in cui l'esclusione non sia prevista dalle leggi istitutive dei singoli contributi.

Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 2/E del 22.01.2010

L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 2/E del 22.01.2010, analizzando l'erogazione di contributi a favore delle aziende agrituristiche finalizzati alla ristrutturazione degli immobili da destinare alle attività svolte dalle predette aziende, e all'acquisto di beni strumentali, ha affermato che la natura di tali contributi deve essere qualificata come "contributi in conto impianti" nonostante che essi siano stati definiti in sede di delibera (regionale) come "contributi in c/capitale".

Ciò ha creato dei dubbi in capo all'Ente sul trattamento contabile e fiscale dei contributi *de quo* trattati, considerando pure la precisazione della stessa Agenzia secondo la quale nell'ipotesi in cui il contribuente abbia adottato il regime di determinazione forfetaria del reddito (di cui all'art. 5 L. 413/1990) il contributo regionale di cui all'oggetto risulta irrilevante a tale fine.

Dopo un'approfondita disamina, l'Ente non ha fatto propria questa impostazione poiché se si decidesse di considerare i contributi ricevuti ai sensi dell'art. 8 del Regolamento di cui all'art. 4 della L.R. 6/2003 quali contributi in conto impianti occorrerebbe tenere in debito conto che la concessione di tali somme è strettamente subordinata all'acquisizione o alla realizzazione di beni strumentali ammortizzabili, fattispecie che risulta difficilmente riferibile ai fabbricati ATER, ed inoltre la tassazione non sarebbe più per cassa, ma per competenza ex art. 109 TUIR, non costituendo tali contributi né sopravvenienze attive né ricavi.

L'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 2/E del 22.01.2010, ha precisato pure che i contributi in conto impianti rilevano in diminuzione del costo fiscalmente riconosciuto del cespite a cui afferiscono, e, dunque devono essere ripartiti in base alla vita utile del bene per il quale sono stati concessi.

Infine riguardo alla c.d. forfetizzazione, la fattispecie considerata dalla Risoluzione concerne la determinazione forfettaria dell'intero reddito d'impresa, e non la parziale rettifica di quest'ultimo come avviene invece per le ATER nelle quali il reddito viene determinato in modo analitico, e solo gli affitti, gli ammortamenti ed i costi diretti vengono rettificati, cioè "sostituiti" dalla forfetizzazione.

5 Fiscalità differita e anticipata dell'Ater di Udine

Il reddito di bilancio non costituisce il risultato economico sul quale viene calcolata l'imposizione fiscale dell'azienda. Esso rappresenta soltanto il punto di partenza per determinare il reddito fiscale dell'Ente. La differenza tra queste forme di reddito è sostanziale, in quanto esse hanno regole di determinazione, significato e obiettivi differenti. Il reddito di bilancio esprime il risultato economico conseguito dal ATER Udine, che deriva dalla contrapposizione di tutti i costi e i ricavi di competenza dell'esercizio, determinati secondo i criteri stabiliti dalla normativa civilistica.

Il reddito fiscale scaturisce dalla contrapposizione tra costi deducibili e ricavi tassabili, determinati secondo i criteri stabiliti dalla normativa fiscale, che non sempre coincide con quella civilistica.

Dal bilancio d'esercizio deve scaturire un risultato economico che sia espressione degli utili conseguiti e delle perdite sofferte, in modo da offrire a terzi una visione

chiara, veritiera e corretta della situazione aziendale e dell'andamento della gestione.

Le regole fiscali di determinazione del reddito d'impresa, partono da un presupposto differente, che è quello di giungere alla determinazione del reddito da assoggettare a tassazione, in maniera certa e oggettivamente accertabile, lasciando meno spazio possibile alle valutazioni discrezionali dell'Ente ed a sue possibili manovre tendenti a diminuire il reddito imponibile.

L'art. 83 TUIR stabilisce che il reddito d'impresa è determinato apportando all'utile o alla perdita risultante dal conto economico a chiusura dell'esercizio le variazioni in aumento o in diminuzione conseguenti all'applicazione dei criteri stabiliti nelle successive disposizioni.

Il punto di partenza per la determinazione del reddito fiscale, è il risultato d'esercizio esposto nel conto economico redatto secondo l'art. 2425 c.c., al quale vengono aggiunte o sottratte, le variazioni in aumento o in diminuzione derivanti dai criteri di valutazione previsti dalla normativa tributaria.

Le variazioni fiscali aumentano o diminuiscono il risultato del conto economico, per tenere conto delle divergenze tra i criteri accolti nel bilancio d'esercizio e i criteri fissati dalle norme fiscali.

Le divergenze permanenti si riferiscono a differenze di tipo definitivo tra le due normative, dovute al fatto che queste ultime danno diverse interpretazioni sulla natura di costo o di ricavi di certi componenti.

Le divergenze temporanee si riferiscono a differenze di tipo provvisorio, che sono destinate a riassorbirsi negli esercizi futuri. La differenza riguarda il periodo di imposta al quale riferire il componente.

Possono essere tassabili e deducibili:

- ♣ quelle tassabili sono così definite perché attraverso il meccanismo delle variazioni spostano una parte del reddito imponibile agli esercizi futuri sui quali graverà una quota di imposte. Esse si riferiscono a norme di tipo agevolativo che permettono di ridurre l'imponibile, attraverso il rinvio della tassazione di ricavi imputati nel conto economico, o la detrazione fiscale di maggiori costi rispetto a quelli indicati sempre nel conto economico;
- ♣ quelle deducibili sono definite così perché attraverso il meccanismo delle variazioni anticipano all'esercizio in corso una parte del reddito imponibile

facendo "risparmiare" agli esercizi futuri una quota corrispondente di imposte.

A fronte degli oneri fiscali di competenza calcolati sul risultato di bilancio prima delle imposte, rettificato dalle sole differenze permanenti, l'Ente calcola anche le imposte correnti computate sul reddito fiscale, altresì definite imposte dovute o da versare in quanto corrispondono all'importo risultante dalla dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio.

Quando le imposte di competenza sono maggiori delle imposte correnti la differenza costituisce imposte differite.

Le imposte differite sono costi presunti, già maturati dal punto di vista economico, ma con manifestazione finanziaria nei futuri esercizi.

Tale manifestazione finanziaria è soltanto probabile in quanto non si verificherà in presenza di risultati negativi. È questo il motivo che induce a rilevarla in un conto acceso non ai debiti ma ai fondi per rischi e oneri, nello specifico nella voce del passivo dello Stato Patrimoniale B.2 "*fondo imposte, anche differite*".

Attraverso il riassorbimento delle imposte differite, verranno recuperate all'Erario le imposte a suo tempo sospese. Ai maggiori versamenti si farà fronte utilizzando contabilmente il Fondo per imposte differite.

Quando le imposte correnti sono maggiori delle imposte di competenza, la differenza rappresenta le imposte anticipate dette anche pre-pagate.

Le imposte anticipate sono costi con manifestazione finanziaria anticipata, non ancora maturati dal punto di vista economico, la cui indicazione nell'attivo dello stato patrimoniale, nello specifico alla voce C)II Crediti, 4 ter) *Imposte anticipate*) ed il contemporaneo storno dal conto economico può considerarsi accettabile solo nel caso in cui l'impresa abbia l'effettiva probabilità di recuperarle.

Attraverso il riassorbimento delle imposte anticipate, verranno recuperate le imposte a suo tempo versate in eccedenza. I minori versamenti saranno consentiti contabilmente attraverso lo scomputo dei Crediti per imposte anticipate.

Questo tipo d'impostazione contabile appare in linea anche con quanto previsto dall'OIC n. 25 "Il trattamento contabile delle imposte sul reddito", per il quale la contabilizzazione delle imposte sul reddito secondo il metodo delle imposte

liquidate, ovvero secondo il criterio dell'esigibilità, imputando al Conto Economico le imposte determinate in base alla norma fiscale non consente di rispettare i principi di prudenza e di competenza e contravviene al principio generale della rappresentazione veritiera e corretta della situazione finanziaria e del risultato d'impresa in prospettiva di continuità.

Il principio contabile OIC n. 25 statuisce che nel bilancio devono essere incluse le imposte, che pur essendo di competenza di esercizi futuri sono esigibili con riferimento all'esercizio in corso, e quelle che pur essendo di competenza dell'esercizio in corso, si renderanno esigibili solo in esercizi futuri. Ciò scaturisce dal fatto che determinati componenti del reddito hanno una competenza ai fini civilistici diversa da quella ai fini fiscali. Lo stesso per quanto riguarda i principi contabili internazionali con lo IAS 12.

Componenti che generano differenze temporanee

- **Imposte differite dell'Ente**

Contributi in conto capitale

I contributi in conto capitale in senso stretto sono considerati dall'art.88 TUIR come sopravvenienze attive, che concorrono a formare il reddito fiscale, a scelta del contribuente in uno dei seguenti modi: per intero con il criterio di cassa, o in quote costanti rateizzando la tassazione in un massimo di 5 anni (è il caso dell'ATER di Udine).

Dall'esercizio 1998 i contributi in conto capitale incassati e soggetti ad imposta vengono accantonati in una riserva patrimoniale, con rilevazione al netto delle imposte differite degli oneri ripartiti, come risulta dal riscontro contabile:

saldo al 1 gennaio 2018	8.498.529,00
Incremento RISERVA IN SOSPENSIONE D'IMPOSTA	321.350,00
IMPOSTE DIFFERITE SU CONTRIB. CAPITALE dal 1998 (giro di quota imposte su contrib.) differite + esercizio	- 51.095,00
Incremento netto	270.255,00
<i>Riserva netta al 31 dicembre 2018</i>	8.768.784,00

Plusvalenze da cessione alloggi

Si tratta di plusvalenze realizzate su beni posseduti da almeno tre anni, relativamente alle quali la normativa fiscale consente di rinviare l'imponibilità delle stesse a periodi d'imposta successivi (comunque non oltre il quarto) rispetto all'esercizio di competenza economica.

La rateizzazione della plusvalenza realizzata comporta la rateizzazione delle imposte che gravano su di essa. L'Ente usufruisce di un temporaneo risparmio d'imposta, nei primi periodi, a fronte di un possibile svantaggio degli esercizi successivi, nei quali l'addossamento al reddito fiscale delle quote di plusvalenza ora rinviate comporterà un parallelo aumento dell'imponibile e della tassazione.

Dal punto di vista civilistico la plusvalenza è stata invece imputata interamente al conto economico dell'esercizio in cui è stata realizzata. In merito si rinvia a quanto indicato nei paragrafi successivi.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

Le imposte differite iscritte nel bilancio al 31 dicembre 2017 sono riepilogate nel prospetto che segue, il quale riporta la determinazione delle differenze temporanee che le hanno generate ed i relativi effetti fiscali, comparati con le risultanze dell'esercizio precedente.

Per ciascuno dei componenti sotto indicati, le imposte anticipate e differite sono state stanziare con un'aliquota IRES del 12,00% e un'aliquota IRAP del 3,90%.

	Esercizio 2018	Esercizio 2018	Esercizio 2017	Esercizio 2017
	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota%)	Ammontare delle differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota%)
Imposte differite:				
Contributi in c/capitale	321.350,00	15,90	615.336,00	15,90
Plusvalenze cessione alloggi	-	15,90	407.847,00	15,90
Finanziamenti e.r.p.	5.124.781,00	3,90	2.330.614,00	3,90

Totale imposte differite	200.769,00		202.864,00	
Imposte differite (anticipate) nette	200.769,00		202.864,00	
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio	0		0	
Imposte anticipate attinenti a perdite fiscali dell'esercizio precedente	0		0	
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite	0		0	
Netto	202.864,00		202.864,00	

L'iscrizione delle imposte anticipate è stata effettuata dopo aver attentamente valutato la ragionevole certezza del verosimile conseguimento di un reddito imponibile negli esercizi futuri che consenta di recuperare i crediti per imposte differite e anticipate iscritti in bilancio.

6 Iscrizione in bilancio del credito d'imposta derivante dall' "Istanza IRAP"

Molte società hanno presentato nei primi mesi del 2013, con date di partenza differenziate a seconda delle regioni, l'istanza per il rimborso della maggiore IRES corrisposta in periodi d'imposta precedenti il 2012 per effetto della mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente ed assimilato. Nella fase di chiusura del bilancio d'esercizio 2012, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, quindi anche per l'ATER, si è posta la necessità di valutare quale fosse l'esercizio di competenza di tale credito d'imposta.

La prima considerazione si basa sul fatto che si tratta di un credito il cui diritto è sorto nel 2012, pertanto il fatto era già noto alla data di chiusura dell'esercizio, anche se tale credito non era ancora emerso, in quanto lo stesso ha origine soltanto a seguito della presentazione della specifica istanza.

La seconda considerazione fa riferimento ai Principi Contabili: nello specifico lo OIC 15 così recita: "I crediti sorti per ragioni differenti dai ricavi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, e cioè se essi rappresentano effettivamente obbligazione di terzi verso l'impresa. L'esistenza e le caratteristiche del "titolo" si basano su criteri

giuridici"; nel nostro caso però l'effettivo credito verso l'Erario è sorto nei primi mesi del 2013. Lo OIC 29 individua due fattispecie: "fatti successivi che devono essere recepiti in bilancio" e "fatti successivi che non devono essere recepiti in bilancio".

Nel nostro caso la condizione esisteva già alla data di riferimento del bilancio mentre la manifestazione (presentazione istanza) è avvenuta solo dopo la chiusura del bilancio stesso. Dalla lettura combinata dell'OIC 15 e dell'OIC 29 si può concludere che tale credito debba essere iscritto nel bilancio 2012, considerando pure che nella determinazione dell'imponibile IRES relativo all'esercizio 2012 si deve tener conto degli eventuali effetti del rimborso qualora l'istanza sia stata presentata prima della redazione del modello Unico 2013.

A sostegno di tale tesi pure la recente circolare Assonime n. 1/2013 ove si afferma che il titolo giustificativo legittimante l'iscrizione è rappresentato dall'art. 4, comma 12 del D.L. n. 16/2012 (inserimento del comma 1-quater all'art. 2, D.L. n. 201/2011 in vigore dal 2 marzo 2012), risultando irrilevante il successivo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che si è limitato a definire i tempi del rimborso senza altre modifiche.

Anno	2018		Presenza interessi passivi eccedenti attivi		no			
			Deduzione 10%		15.199		RF54, cod. 12	
DATI ANNO PRECEDENTE (SALDO)								
R18, c.5					R18, c.4			
Costo del lavoro e assimilato	Base imponibile IRAP netta	Deduzioni art. 11 (cuneo, etc.)	Costo lavoro netto deduzioni	Incidenza costo del lavoro	Saldo IRAP versato	Deduzione saldo (A)		
5.019.540	5.068.391	4.814.423	205.117	4,05%		-		
DATI ANNO IN CORSO (ACCONTI)								
IC72, c.3		IC62	R19, c.5		IR22		R19, c.4	
Costo del lavoro e assimilato	Base imponibile IRAP netta	Deduzioni art. 11 (cuneo, etc.)	Costo lavoro netto deduzioni	Incidenza costo del lavoro	Acconti IRAP versati	IRAP anno in corso	MIN(Acconti;imposta)	Deduzione acconti / imposta(B)

5.038.352	5.876.266	4.789.225	249.127	4,24%	151.993	229.174	151.993	6.445
-----------	-----------	-----------	---------	-------	---------	---------	---------	-------

CALCOLO DEDUZIONE, RIMBORSO, MAGGIOR PERDITA

RI3, c. 1	RI3, c. 2	RI3, c. 3
Totale deduzione (A+B)	Deduzione 10% (C)	Totale deduzione spettante (A+B-C)
6.445	15.199	0,00

7 Prospetti vari

Si espongono infine i prospetti dimostrativi:

- ✘ dei movimenti intervenuti nelle riserve formante in conformità alla norma agevolativa di cui all'art. 88 (già art. 55 c. 3 lett. b nel testo vigente fino al 31.12.2003) c. 3 lett. b) del DPR 917/86:

per i contributi in c/ capitale si è accantonato (sino al 31.12.1997) il 50% a riserva in sospensione d'imposta; il rimanente 50% , (il 100% dal 1998), è suddiviso tra riserva a tassazione frazionata e riserva tassata, mentre l'imposta corrispondente alla parte imponibile è rateizzata in dieci esercizi o, con effetto dal 1996, in cinque esercizi (D.L. 20.6.96 n. 323 conv. L. 8.8.96 n. 425);

per i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle regioni e dalle province autonome (art. 9, L. 18 febbraio 1999, n. 28) per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica (art. 21, comma 4, lett. b), L. 27 dicembre 1997, n. 449), l'accantonamento avviene in apposita riserva non soggetta ad IRES/IRPEG. Si ricorda che dall'esercizio 2002 detti finanziamenti sono stati assoggettati a tassazione IRAP;

- ✘ degli incrementi e degli utilizzi del fondo imposte differite per gli accantonamenti d'imposta di cui sopra unitamente a quelli derivanti dalla rateizzazione delle plusvalenze, in cinque anni, consentita dall'art. 86 (già art.

54 del Testo vigente fino al 31.12.2003) DPR 917/86;

- * della formazione dell'imposta sul reddito corrente e di competenza dell'esercizio 2018.

Riserve formate con riferimento al disposto di cui all'art. 88 (già art. 55 c. 3 lett. B nel testo vigente fino al 31.12.2003) – 3° c. lett. b), DPR 917/86
Sopravvenienze attive per contributi in c/ capitale

data	importo complessivo	riserva in sospensione	riserva a tassazione	riserva a tassazione frazionata	
				resid. da tassare	riserva tassata
31/12/2017	23.508.135,00	6.515.010,00	16.993.125,00	927.488,00	16.065.637,00
totali al 31/12/2017		A 6.515.010,00		B 927.488,00	16.065.637,00
riepilogo a bilancio al 1.1.2018		A+B	7.442.498,00		16.065.637,00
incrementi intervenuti nel 2018					
tassazione intervenuta					
incrementi	321.350,00	0,00	321.350,00		
	23.829.485,00	6.515.010,00	17.314.475,00	321.350,00	
		A 6.515.010,00		B -410.272,00	410.272,00
Totale contributi al 31.12.2018	23.829.485,00	A+B	7.353.576,00		16.475.909,00
imposte differite su contributi in c/capitale	-2.030.681,00				
Riserva a BILANCIO	21.798.804,00				

Riserve formate con riferimento al disposto di cui al DPR 917/86 art. 88 (già art. 55) – 3°c. lett. b) ultimo periodo.
Finanziamenti Stato, Regione per costruzione, ristrutturazione e manutenzione immobili di edilizia residenziale pubblica

data	descrizione	riserva non soggetta ad IRES	
		Parziali	Totali
31/12/2017	ripresa a saldo		94.649.025,00
31/12/2018	finanziamenti erogati dallo Stato		-
	finanziamenti erogati da Regione (dal 9/3/99)	5.124.780,00	5.124.780,00
	ammontare della riserva al 31/12/2018		99.773.805,00

Fondo imposte - Incrementi ed utilizzi del fondo imposte differite intervenuti nel 2018

a) Incrementi per quote differite oltre il 2018

descrizione	anno conseguimento e/o incasso	n. rate	quota a tassazione differita	imposte differite
plusvalenze	2018	4/5	-	-
contributi c/ capitale	2018	4/5	257.080,00	40.876,00
contr.c/capitale imponibili IRAP	2018	4/5	4.099.824,00	159.893,00
accantonamento al fondo imposte nel 2018 - A			4.356.904,00	200.769,00

b) Utilizzo per quote riprese nel 2018

descrizione	anno di ripresa	quota annua tassata	imposte differite
plusvalenze	2018	380.228,00	60.456,00
contributi c/ capitale	2018	346.002,00	54.835,00
contr.c/capitale imponibili IRAP	2018	2.449.778,00	95.541,00
ut.imposte contr.capitale a riserva	2018	321.350,00	51.095,00
utilizzo quota fondo imposte nel 2018 - B		3.497.358,00	261.927,00

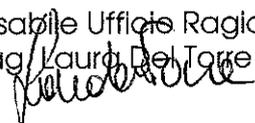
Decremento netto del fondo imposte differite (A - B)	-61.158
--	---------

Formazione IRES – IRAP sul reddito di competenza dell'esercizio 2018

IRES		336.462,00
IRAP		229.174,00
<i>Variazioni in aumento</i>		
quota accantonamento imposte su plusvalenze	-	
quota accantonamento imposte su contributi	40.876,00	
quota accantonamento IRAP su contributi	159.893,00	200.769,00
<i>Variazioni in diminuzione</i>		
utilizzo quota fondo imposte su plusvalenze	- 60.456,00	
utilizzo quota fondo imposte su contributi	- 54.835,00	
utilizzo quota fondo imposte IRAP su contributi	- 95.541,00	210.832,00
utilizzo quota imposte su contrib. C/capit. A riserva	-	51.095,00
accantonamento al fondo rischi per detrazione 65%		55.930,00
<i>Imposte anticipate</i>		
utilizzo imposte anticipate		-
totale imposte sul reddito dell'esercizio		560.408,00

Concludendo, tenuto conto delle "riprese" effettuate nell'esercizio contabile in considerazione delle quote accantonate nelle precedenti annualità, il totale delle imposte sul reddito dell'esercizio 2018 in capo all'Ente ammonta complessivamente a euro 560.408,00,= con una diminuzione del 1,20% rispetto al precedente anno 2017.

Udine, lì 27 marzo 2019

Responsabile Ufficio Ragioneria
rag. Laura De Torre


ALLEGATO C

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

RENDICONTO

FINANZIARIO

ANNO 2018

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo diretto

	2017	2018
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Incassi da clienti	€ 15.441.944	€ 15.328.370
Altri incassi (Pagamenti a fornitori per acquisti) (Pagamenti a fornitori per servizi) (Pagamenti al personale) (Altri pagamenti) (imposte pagate sul reddito) Interessi incassati/(pagati)	-€ 4.720.886 € 99.952 -€ 1.961.292 -€ 5.177.113 -€ 801.303 -€ 231.009 € 268.557	-€ 306.519 -€ 5.955.693 -€ 5.214.823 -€ 1.795.402 -€ 332.862 € 146.157
	€ 2.918.850	€ 996.711
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti) Prezzo di realizzo disinvestimenti	-€ 5.619.956 -€ 5.619.956 € 0	-€ 3.080.876 -€ 3.080.876 € 0
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti) Prezzo di realizzo disinvestimenti	-€ 2.373.745 -€ 2.373.745 € 0	-€ 2.464.837 -€ 2.464.837 € 0
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti) Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 2.190.736 € 0 € 2.190.736	€ 1.375.074 € 0 € 1.375.074
	-€ 5.802.965	-€ 4.170.639
Flusso finanziario dall'attività di investimento (B)		

Mezzi di terzi			
Accensione finanziamenti	€ 0	€ 0	
Rimborso finanziamenti	-€ 1.973.674	-€ 1.927.642	
Mezzi propri			
Aumento di capitale a pagamento	€ 0	€ 0	
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0	€ 0	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	€ 2.848.112	€ 5.395.036	
	€ 874.438	€ 3.467.394	
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-€ 2.009.677	€ 293.466	
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2018	€ 4.563.838	€ 2.554.161	
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2018	€ 2.554.161	€ 2.847.628	

ALLEGATO D

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

RELAZIONE

SULLA

GESTIONE

ANNO 2018

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2018

Signori Revisori,

con la presente Relazione, redatta a norma dell'articolo 2428 del Codice Civile, sono a illustrare l'andamento della gestione aziendale nel corso dell'esercizio 2018, in particolare per quanto riguarda gli investimenti realizzati, i programmi conclusi ed avviati nel corso dell'esercizio, nonché a commentare i principali dati di bilancio al 31.12.2018 sul quale siete chiamati ad esprimere, come di consueto, il vostro giudizio.

L'esercizio 2018 è stato caratterizzato da una prima parte in cui si sono esplicitati gli effetti di applicazione del nuovo Regolamento che disciplina l'edilizia sovvenzionata, approvato con Decreto del Presidente della Regione del 26.10.2016 n° 0208/Pres., con l'istruttoria e l'esame, da parte della Commissione di accertamento dei requisiti, delle domande relative ai bandi di concorso pubblicati nel corso dell'anno 2017 ed in particolare del bando di concorso per il Comune di Udine la cui graduatoria definitiva è stata pubblicata il 21 dicembre 2018.

Nell'ultimo trimestre dell'anno l'attività di pubblicazione dei bandi è stata condizionata dall'avvenuta approvazione da parte della Regione della L.R. 24/2018 che ha introdotto alcune modifiche alla L.R. 1/2016 per quanto concerne i requisiti di accesso ai diversi canali dell'edilizia residenziale pubblica, in particolare per quanto riguarda il periodo di residenza in regione elevato da due anni a cinque anni nell'arco degli ultimi otto anni. La modifica dei requisiti ha determinato la necessità di una revisione complessiva dei procedimenti che fanno capo alle Ater regionali che gestiscono l'edilizia sovvenzionata, in quanto dette modifiche riguardano sia i bandi di concorso per l'accesso che i procedimenti conseguenti all'assegnazione, quali subentri, ospitalità definitiva etc.

Nel corso dell'esercizio è continuata l'attività svolta dai "*Tavoli territoriali per le politiche abitative*", previsti dall'articolo 8 della L.R.1/2016 e dagli Sportelli Casa previsti dall'articolo 7 della citata legge. Nel corso dell'anno sono stati presentati, oltre a quelli di nostra competenza che comprendono anche la realizzazione di due interventi di edilizia convenzionata, una serie di progetti proposti da parte dei soggetti partecipanti ai Tavoli (Comuni, Onlus etc) diretti a recuperare il patrimonio edilizio sia di proprietà dei Comuni, sia di soggetti del terzo settore/privato sociale, con l'obiettivo di dare risposta ad una domanda abitativa sempre di più connotata dalla presenza di persone sole, anziane e spesso non autosufficienti, che sovente richiedono forme diverse di abitare sociale o di social-housing, con una sempre più connotata a necessità di servizi complementari a quello primario dell'abitazione.

Per quanto riguarda, invece, l'attività degli Sportelli Casa, che avrebbero il compito di orientare i cittadini verso i diversi strumenti regionali di sostegno all'abitazione, le Ater, in uno dei primi confronti intervenuti con il nuovo Assessore alle Infrastrutture, hanno avanzato la richiesta di un

ripensamento complessivo della loro funzione e collocazione alla luce dell'attività svolta dal loro avvio.

Nella tabella seguente si riportano i nostri interventi presentati ai Tavoli territoriali e finanziati dalla programmazione finanziaria regionale per il periodo 2018 – 2020 ed il loro avanzamento:

Descrizione	Importo progetto	Importo finanziato	Stato di avanzamento
Delibera di finanziamento 2293/2017: programmazione 2018			
Udine Via Mantova: costruzione di 25 alloggi di edilizia convenzionata destinati alla locazione	3.750.000,00	1.500.000,00	In progettazione: conclusione prevista entro 31.07.2019
Nimis via Carducci 36-38-40: risanamento energetico di un fabbricato di 18 alloggi	510.000,00	510.000,00	In progettazione: conclusione prevista entro 31.05.2019
Mortegliano via Martini 30: risanamento di un fabbricato di 6 alloggi	150.000,00	150.000,00	Appaltato
Comuni vari: manutenzione straordinaria di 15 alloggi sfitti	700.000,00	700.000,00	15 alloggi, dei quali 4 in fase di affidamento e 11 in progettazione per l'affidamento entro ottobre
Delibera di finanziamento 772/2018: programmazione 2019			
Aquileia: vicolo Ara-Moro costruzione di 16 alloggi di edilizia convenzionata destinati alla locazione	3.000.000,00	960.000	Progetto approvato e autorizzato dal Comune
Faedis Via Soffumbergo: : risanamento energetico di 12 alloggi	240.000,00	240.000,00	In progettazione
Udine Via Abbazia 10: risanamento energetico di 12 alloggi	260.000,00	260.000,00	Da progettare
Comuni vari: manutenzione straordinaria di 12 alloggi sfitti	600.000,00	600.000,00	Da progettare

1. Attività e programmi

Qui di seguito si riportano i dati relativi agli investimenti completati nel corso del 2018 e la loro evoluzione negli ultimi anni.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Descrizione	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
Nuove costruzioni	12.580.509	2.514.654	1.316.259	0	1.423.125	2.525.009	2.811.239
Manutenzioni straordinarie e recuperi	2.591.295	1.495.462	3.749.470	2.826.834	2.903.053	4.652.621	2.637.038
Riacquisto alloggi e altri incrementi	197.673	247.129	766.173	1.483.764	384.227	167.652	41.277
Totale	15.369.477	4.257.245	5.831.902	4.310.598	4.710.405	7.345.282	5.489.553

I dati esposti evidenziano un calo dei finanziamenti destinati a nuovi interventi nel periodo successivo al 2009, in conseguenza del taglio subito dallo stanziamento di fondi per effetto della crisi finanziaria. Tuttavia i dati evidenziano, in questi anni, la prosecuzione dell'attività di manutenzione straordinaria sul patrimonio immobiliare dell'ente con l'utilizzo dei fondi della L.R. 47/1991, esauriti con le annualità erogate all'inizio del 2017, dei residui fondi regionali (art.22 D.Pres.119/2004), dei fondi regionali e del M.E.F finalizzati al risanamento energetico, e a partire dal 2016, di quelli derivanti dalla L.R. 1/2016, nonché dall'utilizzo dei fondi statali combinati con quelli regionali relativi ai Contratti di Quartiere II° (riqualificazione del quartiere Polesana a Palazzolo dello Stella) e P.R.U.A.C.S (riqualificazione del quartiere S, Giustina a Palmanova), i cui fabbricati sono stati completati e consegnati rispettivamente ad agosto e ottobre 2018.

Per quanto riguarda gli interventi presentati e finanziati dalla programmazione svolta in collaborazione con i Tavoli territoriali a partire dal 2016 per quanto concerne quelli finanziati con il D.G.R. 2343 e 2344/2016 essi risultano già completati o in fase di completamento entro il primo semestre del 2019: infatti nel corso dell'esercizio in corso è prevista l'ultimazione e la consegna di 10 alloggi derivanti dal recupero funzionale di fabbricati a Fagagna (Fr. Madrisio) e a Cervignano.

Accanto a ciò è continuato il significativo e costante impegno nell'ambito delle manutenzioni ordinarie attraverso l'utilizzo del contributo del fondo sociale erogato dalla Regione disciplinato dalla L.R. 1/2016 e degli accantonamenti al Fondo manutenzioni effettuati nei bilanci di esercizio dell'ente negli anni precedenti. Come già riferito nelle precedenti relazioni, una parte di questi accantonamenti sono stati utilizzati per finanziare gli interventi previsti dal d.lgs102/2014, in materia di adeguamento dei sistemi di contabilizzazione e ripartizione del riscaldamento degli impianti centralizzati. Nel corso del 2016 e del 2017, infatti, è stata completata l'installazione della contabilizzazione in tutti gli alloggi con impianto centralizzato a distribuzione verticale nei fabbricati Ater, mentre per quelli in contesti condominiali è stata già completata anche l'installazione nei sistemi di riscaldamento a distribuzione orizzontale. Nel corso del 2018 sono stati eseguiti i lavori, progettati nel 2017, su 204 alloggi per l'adeguamento ed installazione del sistema di contabilizzazione nei fabbricati Ater con impianti a distribuzione orizzontale, con una spesa complessiva di circa 800 mila euro. Con questi interventi sono centotrenta gli impianti centralizzati adeguati con i nuovi sistemi di rilevazione per i quali le norme (europee) prevedono la lettura telematica dei consumi a distanza.

Per quanto riguarda l'attività costruttiva, come già riferito, nel corso dell'esercizio sono stati completati i lavori di costruzione dei 16 nuovi alloggi destinati alla locazione a canone calmierato ex L.431/98 a completamento dell'intervento nel quartiere Polesan a Palazzolo dello Stella, e dei 50 nuovi alloggi da locare a canone sostenibile realizzati nell'ambito del programma (P.R.U.A.C.S.) di riqualificazione del quartiere S. Giustina, finanziato dallo Stato, dalla Regione e dal Comune di Palmanova. L'intervento prevedeva la demolizione di 46 alloggi costruiti nel dopoguerra e la ricostruzione di 50 alloggi con soluzioni impiantistiche avanzate.

Ad essi si aggiungeranno, nel prossimo triennio, i 41 alloggi dei due interventi di edilizia convenzionata programmati a Udine ed Aquileia e finanziati a valere sui fondi disponibili della L.R. 1/2016 per il 2017 e 2018 per l'edilizia convenzionata in locazione.

Una parte significativa dell'attività manutentiva è comunque sempre costituita dai lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi riconsegnati dagli inquilini cessati e che necessitano, dopo 25-30 anni di locazione ininterrotta, di interventi di riqualificazione soprattutto impiantistica, con una spesa nell'ordine di 35-40.000 euro per alloggio, comprese spese tecniche.

Per quanto riguarda le manutenzioni ordinarie dell'esercizio, che trovano copertura nel conto economico o attraverso lo specifico fondo accantonato in bilancio, esse ammontano a 4,2 milioni di euro, in linea con l'esercizio 2017, segnale dell'attenzione posta nella conservazione del patrimonio aziendale.

Il bilancio consuntivo 2018 si chiude con un utile di esercizio di 58.495 euro, in linea con l'esercizio precedente, dopo aver accantonato 1,7 milioni di euro al Fondo Manutenzioni.

A questo riguardo si precisa che l'accantonamento 2018 beneficia per 299 mila euro della sopravvenienza attiva derivante dalla possibilità di aderire alla "rottamazione cartelle", prevista dalla legge 17.12.2018 n° 136, in base alla quale è possibile transare, con il pagamento del 5% dell'imposta, le vertenze pendenti in Cassazione per le quali il contribuente sia risultato vittorioso nei gradi di giudizio precedenti. Nel caso specifico l'Azienda intende avvalersi dell'agevolazione per la vertenza verso il fisco, pendente in Cassazione a seguito dell'impugnazione da parte dell'Agenzia delle Entrate della sentenza emessa nel 2015 dalla Commissione Tributaria Regionale che ha confermato la correttezza del comportamento dell'azienda nell'avvenuto utilizzo, nei bilanci 2007 e 2008 (dichiarazioni Unico 2008 e 2009), delle detrazioni per risanamento energetico del 55%.

Per quanto riguarda le imposte dell'esercizio esse si sono ridotte di circa 52 mila euro rispetto all'esercizio 2017, sia per i benefici derivanti dall'applicazione delle detrazioni fiscali del 50% per le manutenzioni straordinarie e del 65% per i lavori di risanamento energetico dei fabbricati completati nell'anno, sia dai minori incassi di contributi in conto capitale.

La domanda di alloggi di edilizia residenziale rimane comunque sostenuta a seguito delle difficoltà economiche generate negli anni scorsi dalla più grave crisi economica del dopoguerra e per la difficoltà di recuperare i livelli occupazionali pre-crisi con la lenta ripresa economica di questi anni.

A seguito dell'introduzione a fine 2016 del nuovo Regolamento per l'edilizia sovvenzionata nel 2018 si è proceduto alla pubblicazione di sei bandi di concorso, oltre a quello per i cambi di alloggio, dei quali cinque comprensoriali, che hanno comportato la raccolta di oltre ottocentocinquanta domande; come prevede la L.R.1/2016 e la creazione dei Tavoli Territoriali la pubblicazione di bandi comprensoriali costituirà la prassi operativa prevalente.

Più in dettaglio le domande presentate sono così ripartite: n° 300 per alloggi di edilizia sovvenzionata, n° 89 per alloggi a canone convenzionato, n° 277 per alloggi a canone

calmierato/sostenibile e n° 211 per i cambi di alloggio. Come riferito in precedenza sopra nell'ultimo trimestre dell'anno la prevista pubblicazione di altri bandi è stata sospesa a seguito delle modifiche introdotte ai requisiti di accesso.

Da un confronto con i bandi precedenti pubblicati per i medesimi comuni si è registrato un calo nel numero delle domande, confermato anche dalle altre Ater regionali, riduzione che si valuta in parte riconducibile a due ordini di motivi: al fatto che dal 2015 viene richiesto l'I.S.E.E., quale parametro di accesso, che considera, nella valutazione della capacità economica del richiedente, non solo gli elementi reddituali ma anche quelli patrimoniali; dall'altro che a seguito della crisi economica i canoni sul mercato libero hanno registrato negli ultimi 4-5 anni una riduzione di circa il 15-20 per cento.

Come già espresso, si ritiene, ed i recenti bandi pubblicati per tale tipologia locativa lo confermano, che si registrerà un incremento della domanda di alloggi a canone moderato (edilizia convenzionata o a canone calmierato), quale conseguenza della maggiore difficoltà delle persone, in particolare dei giovani, ad acquistare un alloggio ma anche di fruirne a canone di mercato, a seguito della minore capacità di spesa derivante dall'incertezza economica, dalla maggiore instabilità del posto di lavoro e della conseguente difficoltà di accesso al credito bancario in caso di acquisto, nonché dalla sostanziale stagnazione in questi anni del reddito medio pro-capite.

In tale senso si collocano i due interventi di edilizia convenzionata ubicati a Udine ed Aquileia, i cui programmi prevedono la costruzione, rispettivamente, di 25 e 16 nuovi alloggi, che affiancheranno i 66 costruiti a Palazzolo dello Stella e Palmanova ed affittati con il medesimo regime locativo.

Le assegnazioni effettuate nell'esercizio ammontano a n° 500, che hanno portato alla stipula di n° 281 nuovi contratti di locazione così ripartiti: n° 180 di edilizia sovvenzionata, n° 2 di edilizia convenzionata, n° 55 a canone calmierato-sostenibile (L. 431/98). Ad essi si sono aggiunti n° 48 cambi di alloggio, conseguente ad una necessità, sempre più evidente, che deriva dall'invecchiamento della popolazione, con richiesta di alloggi collocati al piano terra-rialzato o dotati di ascensore. Anche le rinunce alle assegnazioni risultano sempre piuttosto numerose, tenuto conto di quelle effettuate con la precedente graduatoria di Udine, e rappresentano, con diverse motivazioni, oltre il 20% delle stesse. Le assegnazioni effettuate riguardano la disponibilità di alloggi derivanti dal ciclo di riatto e manutenzione sia di tipo ordinario (n° 356 alloggi) che straordinario (n° 4 alloggi) conclusa nell'anno, a cui si sono aggiunti i 66 nuovi alloggi costruiti ad avvenuta conclusione degli interventi, già citati, di Palazzolo dello Stella e Palmanova, con i progetti di riqualificazione dei due quartieri realizzati nell'immediato dopoguerra.

Anche in questo esercizio le richieste di riduzione di canone da parte dell'utenza sono state numerose, nonostante nel corso 2017, sia stato effettuato il consueto censimento dei redditi degli assegnatari, ai fini della determinazione dei canoni locazione per il biennio 2018-2019. I canoni di fascia "A" rappresentano circa il 64,5% dei canoni di edilizia sovvenzionata con un canone medio di

64,25 euro/mese, mentre quelli di fascia "B" rappresentano circa il 33,8 % con un canone medio di 169 euro/mese.

Nel corso dell'esercizio è continuata, inoltre, l'attività di collaborazione tecnico - amministrativa con altri enti ed, in particolare con Ater Alto Friuli, per il quale è stata conclusa la progettazione e l'appalto per la costruzione di 12 nuovi alloggi a Gemona del Friuli, con il Demanio e la Guardia di Finanza, per la costruzione della nuova Caserma della Guardia di Finanza a Cividale del Friuli, nel quale Ater Udine svolge il ruolo di soggetto attuatore, con il Comune di Tricesimo, per la ristrutturazione della casa di riposo di proprietà comunale, con il Comune di Torviscosa, per il recupero funzionale dell'ex-mensa operai e con la Fondazione Coronini - Cronberg di Gorizia, per l'intervento di recupero e restauro del loro immobile denominato Villa Louise.

Infine nel corso dell'esercizio è continuata la necessaria attività di adeguamento delle procedure di affidamento dell'azienda al nuovo Codice degli appalti ed alle successive modifiche normative introdotte con il d.lgs. 56/2017.

2. Commento ai dati economici

Passando ad esaminare gli aspetti più salienti del bilancio consuntivo 2018 vi segnalo che il valore della produzione ha registrato un incremento (*a criteri invariati*) del 3,54%, attribuibile per buona parte all'incremento nella voce canoni di locazione, nei compensi per l'amministrazione stabili/condomini e nel rimborso delle spese di manutenzione.

Nel dettaglio:

- Incremento dei canoni di edilizia sovvenzionata (+ 270 mila euro);
- Incremento dei canoni di edilizia convenzionata/L.431/98 (+ 18 mila euro)
- Riduzione dei canoni delle unità non residenziali (-17 mila euro)
- Incremento dei compensi di amministrazione (+160 mila euro)
- Incremento dei compensi per attività tecniche (+ 8 mila euro)
- Incremento dei ricavi per rimborso lavori dall'utenza (+31 mila)
- Incremento delle competenze per direzione lavori in contesti condominiali (+8 mila euro)
- Incremento dei ricavi per rimborsi di personale (+19 mila euro)
- Riduzione nelle prestazioni amministrative verso terzi (-16 mila euro)
- Incremento dei proventi diversi non caratteristici (rimborsi assicurativi etc) (+62 mila euro);
- Riduzione delle plusvalenze per la cessione di alloggi e di quelle ordinarie (-98 mila euro);

Più in dettaglio i canoni di edilizia sovvenzionata hanno registrato un incremento del 3%, in parte attribuibile ai canoni maggiorati per gli omessi censimenti di un numero residuale di utenti, già rettificati e svalutati per una parte. In tal senso si evidenzia che l'esercizio 2018 è il secondo in cui sono stati applicati i nuovi criteri di calcolo definiti dal Regolamento n. 0208/Pres. del

26.10.2016 che hanno come parametro di riferimento l'I.S.E.E. al posto del reddito complessivo del nucleo familiare. Come già riferito prima circa il 64,5% dei contratti di locazione ricade in fascia "A", per i quali il limite I.S.E.E. non supera i 10 mila euro, mentre il canone medio applicato ammonta a 106 euro/mese in linea, in leggero incremento rispetto ai 104 euro mese del 2017. A questo riguardo bisogna sottolineare che nel 2018 la Regione ha erogato, analogamente al 2016, risorse aggiuntive per complessivi 1,8 milioni di euro ad integrazione del Fondo sociale per la copertura delle riduzioni applicate dalle Ater ai nuclei mono componenti compresi nelle fasce di canone "A1-B10", in base alla L.R.5/2017 (legge finanziaria).

I ricavi di locazione dell'edilizia convenzionata - canone calmierato hanno registrato un incremento di 18 mila euro rispetto al 2017 a seguito della consegna nell'ultimo trimestre del 2018 dei 16 alloggi realizzati a Palazzolo dello Stella, nell'ambito del "Contratto di quartiere II°" e dei 50 alloggi realizzati con la riqualificazione del quartiere di S. Giustina a Palmanova, che prevedono l'applicazione di canoni a regime calmierato ex Legge 431/98, già citati nel punto *Attività e programmi*.

Passando all'esame dei costi dell'esercizio si evidenzia, come si può desumere più dettagliatamente dalla Nota Integrativa che accompagna il bilancio d'esercizio, la somma dei costi per materiali e servizi presenta una riduzione di circa 356 mila euro rispetto all'esercizio precedente, ascrivibile per buona parte alla riduzione della voce delle manutenzioni ordinarie (- 436 mila), riduzione ampiamente compensata da quella finanziata con il fondo manutenzione. Infatti i costi di manutenzione ordinaria a conto economico degli alloggi ammontano a 2,61 milioni euro, ai quali si sommano ulteriori 1,57 milioni di euro conseguenti all'utilizzo del fondo manutenzioni, a conferma dell'attenzione posta al mantenimento del proprio patrimonio edilizio.

Le principali variazioni di spesa rispetto al consuntivo economico del 2017, riguardano le seguenti voci: "spese per sedi e magazzini" (+33 mila euro), "manutenzione hardware e software" (-2 mila euro), "manutenzione macchine ufficio" (- 2 mila euro), "Legali, notarili" (+20 mila euro), "Assicurazione stabili (+11 mila euro), "legali e recupero morosità" (-12 mila euro), "inserzioni pubblicitarie appalti etc" (- 0,5 mila euro), "spese telefoniche " (+2 mila euro), "costi collegamenti reti/internet" (-2 mila euro), "spese per promozione ed immagine istituzionale" (+3 mila euro), "manutenzioni ordinarie alloggi e stabili" (-436 mila euro), "spese di energia elettrica" (+0,1 mila euro), "spese per gas sedi" (+3,6 mila euro), "corsi di formazione" (+6 mila euro), "manutenzioni automezzi" (+3 mila euro), "varie gestione stabili" (-6 mila euro), "Servizi utenza e riscossione fitti" (- 6 mila euro), "spese per immobili in condominio gestiti da terzi" (+ 26 mila euro), "prestazioni professionali tecniche" (+ 14 mila euro), "varie per costruzioni " (+ 53 mila euro), "compensi commissioni e contributi " (+3,5 mila euro), "assicurazioni varie" (- 1,5 mila euro), "spese per pulizie" (-0), "spese automobilistiche manutenzione e tecnico" (-3 mila euro), "godimento beni di terzi" (0).

Per quanto concerne il costo del personale esso ha registrato un incremento di 17 mila euro, derivante dal un lato dalla riduzione dei costi per alcuni pensionamenti dall'altro dall'incremento per la sovrapposizione di personale per le necessarie sostituzioni.

Tra gli accantonamenti si evidenzia in particolare:

- 1.700.000 euro destinato alla copertura economica di attività manutentiva ordinaria programmata da realizzarsi nei prossimi esercizi, ed in particolare per la spesa necessaria all'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori nei fabbricati dove sono presenti impianti centralizzati, ai quali si è fatto cenno in precedenza;
- la svalutazione di crediti verso l'utenza per 165 mila euro, finalizzata a fronteggiare i crediti di difficile esigibilità, a fronte di un fondo svalutazione che fine esercizio ammonta a 503 mila euro.

Per quanto riguarda gli "oneri diversi di gestione" essi registrano un incremento di 186 mila euro, ascrivibile, principalmente, all'incremento per l'IVA indetraibile(+113 mila euro), all'incremento dell' IMU (+21 mila euro) e alla rilevazione di minusvalenze ordinarie (+93 mila euro). Le altre voci di spesa hanno avuto un andamento pressoché costante.

La gestione finanziaria ha registrato, così come evidenziato nella nota integrativa una riduzione di 90 mila euro generata da due fattori: la riduzione delle disponibilità liquide a seguito del progressivo avanzamento dei cantieri più importanti (Palazzolo e Palmanova) e dalla necessità di anticipare il finanziamento dei lavori rispetto ai progressivi rimborsi regionali, nonché dalla progressiva scadenza delle obbligazioni con cedola più elevata, conseguenza della riduzione dei tassi di mercato.

Vi informo, infine, che l'Azienda non possiede derivati e/o opzioni di qualsiasi natura e tipo su strumenti finanziari.

3.Evoluzione della gestione

Come già riferito all'inizio della presente relazione il completamento nell'esercizio 2018 degli interventi di Palazzolo e di Palmanova, con la consegna agli inquilini rispettivamente di 16 e 50 alloggi, esaurisce una importante parte dei programmi sviluppati dall'Ente negli anni scorsi e finalizzati alla riqualificazione e/o ricostruzione delle parti più vetuste del proprio patrimonio edilizio. Come già riferito nel corso del 2019 prenderanno sviluppo e attuazione i due nuovi interventi di edilizia convenzionata in locazione che prevedono, rispettivamente, la realizzazione di 25 alloggi a Udine e 16 alloggi ad Aquileia.

Inoltre si sta collaborando con la direzione regionale competente al fine di potere utilizzare il consistente residuo finanziamento derivante dall'esecuzione dei lavori di riqualificazione del quartiere S.Giustina a Palmanova (fondi regionali e statali) per ulteriori interventi sul territorio anche mediante recupero di immobili esistenti.

Continuerà, inoltre, l'attività destinata al recupero del patrimonio abitativo esistente, attraverso la manutenzione degli alloggi di risulta e di risanamento energetico dei fabbricati, finalizzato a migliorare le condizioni di gestione e di economicità degli alloggi assegnati alla nostra utenza.

Infine, con l'avvenuta conferma da parte della Regione FVG dell'importante risorsa del contributo per il "Fondo sociale" anche per il 2019, si prevede di mantenere un adeguato livello di manutenzione ordinaria degli alloggi e dei fabbricati su livelli analoghi a quello degli ultimi esercizi.

Confidando di avere riepilogato in modo esaustivo i programmi e le attività svolte dall'Ente nel corso dell'esercizio 2018, dispongo di approvare il bilancio al 31-12-2018 che chiude con un utile d'esercizio di euro 58.495, al netto delle imposte di competenza per 504.478 euro, dopo avere accantonato al "Fondo manutenzioni" 1.700.000 euro, e di destinare il risultato d'esercizio a riserva.

Udine, lì 30 aprile 2019.

IL DIRETTORE GENERALE

(dott. Riccardo Toso)

+

ALLEGATO E

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

RELAZIONE

DEL

COLLEGIO UNICO DEI
REVISORI

ANNO 2018

ATER – Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Udine

Relazione unitaria del Collegio Unico dei revisori dei conti al Direttore dell'ATER – Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Udine

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg. c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'ATER di Udine, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2018 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Direttore e del collegio unico dei revisori dei conti

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Direttore è responsabile per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Direttore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbia alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio unico dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il

rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Direttore, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Direttore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Azienda cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il Direttore dell'ATER DI UDINE è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER DI UDINE al 31/12/2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER DI UDINE al 31/12/2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER DI UDINE al 31/12/2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio unico dei revisori dei conti.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo acquisito dal Direttore, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Azienda e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo dell'Azienda, anche

tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo effettuato la nostra attività di vigilanza convocando anche riunioni con la Regione del Friuli Venezia Giulia ed invitando l'ATER DI UDINE ad inviare, per competenza, i verbali redatti da questo Collegio alla stessa Regione Friuli Venezia Giulia. Il Collegio ha inoltre controllato che alla medesima Regione venissero inoltre inviate, in conformità a quanto previsto dalla legge e dallo statuto, le delibere assunte dal Direttore Generale.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio unico dei revisori dei conti pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, il Direttore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone al Direttore di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli uffici amministrativi.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER DI UDINE in nota integrativa.

Udine, 13 maggio 2019

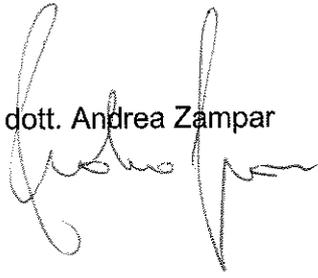
Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

dott.ssa Marina Monassi

dott.ssa Martina Malalan



dott. Andrea Zampar

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea Zampar', written in a cursive style.



ATER di Udine
Data: 13/05/2019
Prot. 0008148/2019



Gent.ma Signora
dott.ssa Marina Monassi
Presidente Collegio Revisori

Gent.ma Signora
dott.ssa Martina Malalan
Componente Collegio Revisori

Preg.mo Sig.
dott. Andrea Zampar
Componente Collegio Revisori

Oggetto: revisione Bilancio di esercizio 2018 - Attestazione

Con riferimento all'incarico di revisione contabile ai sensi delle norme c.c. e del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 del bilancio d'esercizio di Ater di Udine al 31 dicembre 2018 che evidenzia:

Utile dell'esercizio: Euro 58.495,00

Patrimonio Netto: Euro 215.312.624,00

Vi confermo, per quanto a mia conoscenza, le seguenti attestazioni, già portate alla Vostra attenzione nello svolgimento del Vostro esame.

1. La finalità dell'incarico a Voi conferito è di esprimere il Vostro giudizio professionale che i suddetti bilanci presentino la situazione patrimoniale - finanziaria ed il risultato economico di Ater di Udine. In relazione al Vostro incarico di revisione contabile vi confermo che è mia la responsabilità che il bilancio d'esercizio sia redatto con chiarezza e rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale - finanziaria e il risultato economico d'esercizio dell'Azienda.

2. Il bilancio è stato predisposto nella prospettiva di continuità dell'Azienda; in particolare, Vi confermo che ritengo appropriato il presupposto della continuità aziendale che sottende la preparazione del bilancio, prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di bilancio.



3. Vi confermo che la responsabilità di valutare l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile dell'Azienda alla natura e alle dimensioni dell'impresa, nonché di implementare e adottare le necessarie misure per la sua attuazione appartiene al Direttore generale. Vi confermo altresì che ad oggi, da tali mie attività, non sono emersi significativi elementi che possano incidere sulla correttezza del bilancio.

4. Alcune delle attestazioni incluse nella presente lettera sono descritte come aventi natura limitata agli aspetti significativi. In proposito, Vi confermo che sono consapevole che le omissioni o gli errori nelle voci di bilancio e nell'informativa contenuta nella nota integrativa sono significativi quando possono, individualmente o nel complesso, influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio stesso. La significatività dipende dalla dimensione e dalla natura dell'omissione o dell'errore valutata a seconda delle circostanze. La dimensione o la natura della voce interessata dall'omissione o dall'errore, o una combinazione delle due, potrebbe costituire il fattore determinante.

5. Vi confermo:

a) che le scritture contabili riflettono accuratamente e compiutamente tutte le operazioni dell'Azienda. Allo stato attuale delle mie conoscenze, tutte le operazioni poste in essere sono state compiute secondo corretti criteri di gestione, sono legittime, sia sotto l'aspetto formale sia sotto l'aspetto sostanziale, e inerenti all'attività sociale. Tutti i costi ed oneri, i ricavi e proventi, gli incassi e gli esborsi, nonché gli impegni sono pienamente rappresentati in contabilità in modo veritiero e corretto e trovano adeguata documentazione di supporto emessa in conformità alla legislazione vigente. Non esistono attività, passività, costi o ricavi non riflessi in bilancio.

b) che la documentazione messa a Vostra disposizione ai fini dell'espletamento del Vostro incarico è completa, autentica e attendibile e che le informazioni ivi contenute sono corrette ed esatte. In particolare abbiamo messo a Vostra disposizione:

a) tutte le scritture contabili ed i relativi supporti documentali ed informativi;

b) i libri sociali completi e correttamente tenuti, nonché i verbali e le bozze delle riunioni non ancora trascritte nei libri in questione, in forma comunque sostanzialmente definitiva;

c) che, a mia conoscenza, non esistono ulteriori accordi, impegni, controdeklarazioni, side letters, intese, anche di natura verbale, né ulteriori operazioni o atti di gestione rispetto a quanto diligentemente riportato nelle scritture contabili;

d) che è mia responsabilità l'implementazione e il funzionamento di un adeguato sistema di controllo interno volto, tra l'altro, a prevenire e ad individuare frodi e/o errori.



e) che non sono a conoscenza di casi di frodi o sospetti di frodi, con riguardo all'Azienda, che hanno coinvolto:

- il management;
- i dipendenti con incarichi di rilievo nel controllo interno;
- altri soggetti, anche terzi, la cui frode o sospetta frode potrebbe avere inciso in modo sostanziale sul bilancio;

f) che non sono a conoscenza di dichiarazioni di frode o sospetti di frode, con riguardo all'Azienda, relativi al bilancio fatte da dipendenti, ex-dipendenti, analisti, autorità pubbliche o altri soggetti;

g) che sono consapevole che il termine "frode" include gli errori in bilancio derivanti da appropriazioni illecite di beni ed attività dell'impresa e gli errori derivanti da una falsa informativa economico-finanziaria. La falsa informativa economico-finanziaria comporta errori intenzionali, inclusa, l'omissione in bilancio di importi o di un'informativa adeguata, al fine di ingannare gli utilizzatori dello stesso. L'appropriazione illecita di beni ed attività comporta la sottrazione di beni dell'impresa ed è spesso accompagnata da registrazioni contabili e da altra documentazione falsa, ingannevole o fuorviante atte a dissimulare la mancanza dei beni e attività o la cessione degli stessi senza un'adeguata autorizzazione, ovvero ancora il loro utilizzo come garanzie senza la necessaria autorizzazione.

6. Vi confermiamo di aver adottato un modello organizzativo idoneo ad individuare e prevenire le condotte penalmente rilevanti poste in essere dall'Azienda.

7. Non vi sono state operazioni atipiche o inusuali, oltre a quelle evidenziate in bilancio.

8. Vi confermo che il bilancio d'esercizio non è inficiato di errori significativi, incluse le omissioni.

9. Vi confermo inoltre che non vi sono state comunicazioni del Collegio Unico dei Revisori Legali o denunce di fatti censurabili relativamente all'Azienda, ulteriori rispetto a quelle già riportate sui libri sociali di riferimento, né segnalazioni di fatti o circostanze anomali che potrebbero, in caso di riscontro, rappresentare fatti censurabili.

10. Non vi sono state, limitatamente agli aspetti che possono avere un effetto significativo sul bilancio:

- a) irregolarità da parte del Direttore generale, Dirigenti ed altri dipendenti dell'Azienda che rivestano posizioni di rilievo nell'ambito del sistema di controllo interno amministrativo;
- b) irregolarità da parte di altri dipendenti dell'Azienda;



e) che non sono a conoscenza di casi di frodi o sospetti di frodi, con riguardo all'Azienda, che hanno coinvolto:

- il management;
- i dipendenti con incarichi di rilievo nel controllo interno;
- altri soggetti, anche terzi, la cui frode o sospetta frode potrebbe avere inciso in modo sostanziale sul bilancio;

f) che non sono a conoscenza di dichiarazioni di frode o sospetti di frode, con riguardo all'Azienda, relativi al bilancio fatte da dipendenti, ex-dipendenti, analisti, autorità pubbliche o altri soggetti;

g) che sono consapevole che il termine "frode" include gli errori in bilancio derivanti da appropriazioni illecite di beni ed attività dell'impresa e gli errori derivanti da una falsa informativa economico-finanziaria. La falsa informativa economico-finanziaria comporta errori intenzionali, inclusa, l'omissione in bilancio di importi o di un'informativa adeguata, al fine di ingannare gli utilizzatori dello stesso. L'appropriazione illecita di beni ed attività comporta la sottrazione di beni dell'impresa ed è spesso accompagnata da registrazioni contabili e da altra documentazione falsa, ingannevole o fuorviante atte a dissimulare la mancanza dei beni e attività o la cessione degli stessi senza un'adeguata autorizzazione, ovvero ancora il loro utilizzo come garanzie senza la necessaria autorizzazione.

6. Vi confermiamo di aver adottato un modello organizzativo idoneo ad individuare e prevenire le condotte penalmente rilevanti poste in essere dall'Azienda.

7. Non vi sono state operazioni atipiche o inusuali, oltre a quelle evidenziate in bilancio.

8. Vi confermo che il bilancio d'esercizio non è inficiato di errori significativi, incluse le omissioni.

9. Vi confermo inoltre che non vi sono state comunicazioni del Collegio Unico dei Revisori Legali o denunce di fatti censurabili relativamente all'Azienda, ulteriori rispetto a quelle già riportate sui libri sociali di riferimento, né segnalazioni di fatti o circostanze anomali che potrebbero, in caso di riscontro, rappresentare fatti censurabili.

10. Non vi sono state, limitatamente agli aspetti che possono avere un effetto significativo sul bilancio:

- a) irregolarità da parte del Direttore generale, Dirigenti ed altri dipendenti dell'Azienda che rivestano posizioni di rilievo nell'ambito del sistema di controllo interno amministrativo;
- b) irregolarità da parte di altri dipendenti dell'Azienda;



c) notifiche da parte di amministrazioni pubbliche, autorità giurisdizionali o inquirenti, organismi di controllo pubblico o autorità indipendenti di vigilanza (CONSOB, Ministeri, Tribunali, Guardia di Finanza, Uffici imposte, Autorità garanti della concorrenza e del mercato, ecc.) aventi ad oggetto richieste di informazioni o chiarimenti, nonché provvedimenti inerenti l'inosservanza delle vigenti norme;

d) violazioni o possibili violazioni di leggi o regolamenti;

e) inadempienze di clausole contrattuali;

f) violazioni del D.L. 3 maggio 1991, n. 143 (Legge Antiriciclaggio) e successive modifiche ed integrazioni;

g) violazioni della L. 10 ottobre 1990, n. 287 (cosiddetta Antitrust);

h) operazioni al di fuori dell'oggetto sociale.

11. Non vi sono ad eccezione di quelle evidenziate nei bilanci:

a) potenziali richieste di danni o accertamenti di passività che, a parere dei nostri legali, possano probabilmente concretizzarsi e quindi tali da dover essere evidenziate nel bilancio come passività, così come definite nel successivo punto b);

b) passività significative, perdite potenziali per le quali debba essere effettuato un accantonamento in bilancio d'esercizio, oppure evidenziate nelle note integrative, e utili potenziali che debbano essere evidenziati nelle note integrative. Siamo consapevoli che la dizione "utile o perdita potenziali" si riferisce ad una "potenzialità" ovvero ad una situazione, condizione, circostanza o fattispecie caratterizzate da uno stato d'incertezza, le quali, al verificarsi di uno o più eventi futuri potranno concretizzarsi per l'Azienda in una perdita o un utile, confermando il sorgere di una passività o la perdita totale o parziale di un'attività, ovvero l'acquisizione di una attività o la riduzione di una passività. Tali potenzialità non includono le incertezze legate ai normali processi di stima necessari per valutare talune poste di bilancio in una situazione di normale prosecuzione dell'attività aziendale;

c) significative operazioni non correttamente rilevate nelle scritture contabili e quindi nei bilanci;

d) eventi occorsi in data successiva al 31 dicembre 2018 tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale - finanziaria sostanzialmente diversa da quella approvata dagli organi dell'Azienda, tale da richiedere rettifiche o annotazioni integrative al bilancio d'esercizio;

e) accordi con istituti finanziari che comportino compensazioni fra conti attivi o passivi o accordi che possano provocare l'indisponibilità di conti attivi, di linee di credito, o altri accordi di natura similare;



e) che non sono a conoscenza di casi di frodi o sospetti di frodi, con riguardo all'Azienda, che hanno coinvolto:

- il management;
- i dipendenti con incarichi di rilievo nel controllo interno;
- altri soggetti, anche terzi, la cui frode o sospetta frode potrebbe avere inciso in modo sostanziale sul bilancio;

f) che non sono a conoscenza di dichiarazioni di frode o sospetti di frode, con riguardo all'Azienda, relativi al bilancio fatte da dipendenti, ex-dipendenti, analisti, autorità pubbliche o altri soggetti;

g) che sono consapevole che il termine "frode" include gli errori in bilancio derivanti da appropriazioni illecite di beni ed attività dell'impresa e gli errori derivanti da una falsa informativa economico-finanziaria. La falsa informativa economico-finanziaria comporta errori intenzionali, inclusa, l'omissione in bilancio di importi o di un'informativa adeguata, al fine di ingannare gli utilizzatori dello stesso. L'appropriazione illecita di beni ed attività comporta la sottrazione di beni dell'impresa ed è spesso accompagnata da registrazioni contabili e da altra documentazione falsa, ingannevole o fuorviante atte a dissimulare la mancanza dei beni e attività o la cessione degli stessi senza un'adeguata autorizzazione, ovvero ancora il loro utilizzo come garanzie senza la necessaria autorizzazione.

6. Vi confermiamo di aver adottato un modello organizzativo idoneo ad individuare e prevenire le condotte penalmente rilevanti poste in essere dall'Azienda.

7. Non vi sono state operazioni atipiche o inusuali, oltre a quelle evidenziate in bilancio.

8. Vi confermo che il bilancio d'esercizio non è inficiato di errori significativi, incluse le omissioni.

9. Vi confermo inoltre che non vi sono state comunicazioni del Collegio Unico dei Revisori Legali o denunce di fatti censurabili relativamente all'Azienda, ulteriori rispetto a quelle già riportate sui libri sociali di riferimento, né segnalazioni di fatti o circostanze anomali che potrebbero, in caso di riscontro, rappresentare fatti censurabili.

10. Non vi sono state, limitatamente agli aspetti che possono avere un effetto significativo sul bilancio:

a) irregolarità da parte del Direttore generale, Dirigenti ed altri dipendenti dell'Azienda che rivestano posizioni di rilievo nell'ambito del sistema di controllo interno amministrativo;

b) irregolarità da parte di altri dipendenti dell'Azienda;



- c) notifiche da parte di amministrazioni pubbliche, autorità giurisdizionali o inquirenti, organismi di controllo pubblico o autorità indipendenti di vigilanza (CONSOB, Ministeri, Tribunali, Guardia di Finanza, Uffici imposte, Autorità garanti della concorrenza e del mercato, ecc.) aventi ad oggetto richieste di informazioni o chiarimenti, nonché provvedimenti inerenti l'inosservanza delle vigenti norme;
- d) violazioni o possibili violazioni di leggi o regolamenti;
- e) inadempienze di clausole contrattuali;
- f) violazioni del D.L. 3 maggio 1991, n. 143 (Legge Antiriciclaggio) e successive modifiche ed integrazioni;
- g) violazioni della L. 10 ottobre 1990, n. 287 (cosiddetta Antitrust);
- h) operazioni al di fuori dell'oggetto sociale.

11. Non vi sono ad eccezione di quelle evidenziate nei bilanci:

- a) potenziali richieste di danni o accertamenti di passività che, a parere dei nostri legali, possano probabilmente concretizzarsi e quindi tali da dover essere evidenziate nel bilancio come passività, così come definite nel successivo punto b);
- b) passività significative, perdite potenziali per le quali debba essere effettuato un accantonamento in bilancio d'esercizio, oppure evidenziate nelle note integrative, e utili potenziali che debbano essere evidenziati nelle note integrative. Siamo consapevoli che la dizione "utile o perdita potenziali" si riferisce ad una "potenzialità" ovvero ad una situazione, condizione, circostanza o fattispecie caratterizzate da uno stato d'incertezza, le quali, al verificarsi di uno o più eventi futuri potranno concretizzarsi per l'Azienda in una perdita o un utile, confermando il sorgere di una passività o la perdita totale o parziale di un'attività, ovvero l'acquisizione di una attività o la riduzione di una passività. Tali potenzialità non includono le incertezze legate ai normali processi di stima necessari per valutare talune poste di bilancio in una situazione di normale prosecuzione dell'attività aziendale;
- c) significative operazioni non correttamente rilevate nelle scritture contabili e quindi nei bilanci;
- d) eventi occorsi in data successiva al 31 dicembre 2018 tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale - finanziaria sostanzialmente diversa da quella approvata dagli organi dell'Azienda, tale da richiedere rettifiche o annotazioni integrative al bilancio d'esercizio;
- e) accordi con istituti finanziari che comportino compensazioni fra conti attivi o passivi o accordi che possano provocare l'indisponibilità di conti attivi, di linee di credito, o altri accordi di natura similare;



f) accordi di riacquisto di attività precedentemente alienate;

g) perdite che si devono sostenere in relazione all'evasione o incapacità di evadere gli impegni assunti;

h) perdite durevoli di valore relative ad immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie ed investimenti fissi non utilizzati e/o obsoleti aventi un valore di bilancio significativo che debbano essere svalutati per perdite di valore.

12. Non sono previsti programmi futuri o intendimenti che possano alterare significativamente il valore di carico delle attività o delle passività o la loro classificazione o la relativa informativa nel bilancio d'esercizio.

13. Sono state portate a Vostra conoscenza tutte le informazioni relative ai seguenti punti, ove applicabili:

a) intestazioni fiduciarie;

b) impegni assunti o accordi stipulati in relazione ad acquisti o cessioni di crediti, di partecipazioni, di rami d'azienda o di altri beni, e garanzie di redditività sui beni venduti o accordi per il riacquisto di attività precedentemente alienate;

c) impegni assunti o accordi stipulati in relazione a strumenti derivati riguardanti valute, tassi d'interesse, beni (ad es. merci o titoli) e indici;

d) impegni di acquisto di immobilizzazioni tecniche ovvero impegni di acquisto, di vendita o di altro tipo di natura straordinaria e di ammontare rilevante;

e) perdite o penalità su ordini di vendita o di acquisto e su contratti in corso di esecuzione;

f) impegni per trattamenti economici integrativi (correnti o differiti) con il personale, gli agenti o altri;

g) impegni esistenti per contratti di affitto o di leasing;

h) affidamenti bancari ed accordi sui tassi di interesse;

i) impegni cambiari, avalli, fidejussioni date o ricevute;

l) effetti di terzi ceduti allo sconto od in pagamento, ma non ancora scaduti;

Le operazioni effettuate e le situazioni esistenti relative ai sopraccitati punti sono state correttamente contabilizzate nei bilanci e/o evidenziate nei conti d'ordine o nella nota integrativa.



svolgimento della Vostra attività di revisione e per l'espressione del Vostro giudizio professionale, mediante l'emissione della relazione sul bilancio.

Udine, 13 maggio 2019

Responsabile Amministrativo

rag. Laura Del Torre

Direttore Generale

dott. Riccardo Toso